

CARNET 2

Guide méthodologique et fiches-outils

OUTILS POUR LA REQUALIFICATION
DES ZONES D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

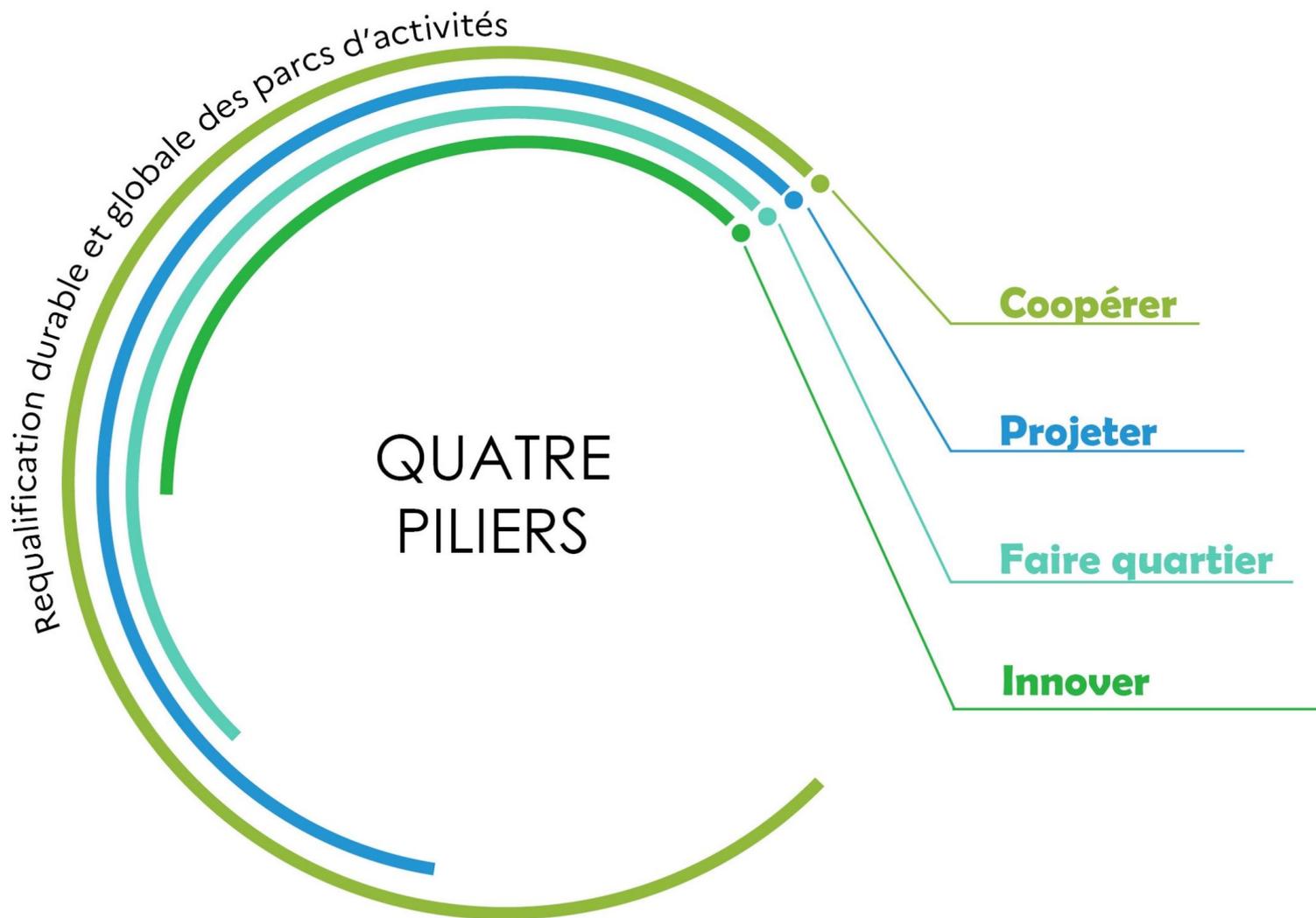


CGins paysage

ECO^{**}
Ingénierie économique & financière



DES DÉMARCHES QUI DOIVENT S'ORGANISER AUTOUR DE QUATRE PILIERS



COOPÉRER

Refonder la gouvernance à trois niveaux

1. **Politique** : la nécessité d'un portage politique fort
2. **Technique** : le découplage entre services au sein d'un EPCI pour faciliter la mise en œuvre d'un projet transversal
3. **Opérationnel** : en associant fortement les entreprises et les partenaires institutionnels, économiques, etc.

STRUCTURER

Améliorer la connaissance pour mieux se projeter

- Le **socle** de toute démarche stratégique et opérationnelle
- **Imposé** par la Loi Climat et Résilience
- La base d'un **outil de suivi et de pilotage** de l'action publique

FAIRE QUARTIER

Concevoir la sobriété foncière comme une ressource du territoire

- Au **cœur des enjeux** de renouvellement des zones d'activités
- Implique une **politique d'intervention spécifique**
- Une mise en œuvre sur le **temps long**
- De **nouveaux outils** à initier

INNOVER

Penser autrement les liens entre économie et aménagement

- Une **double approche** à mener en phase opérationnelle
- **Un fil rouge** à déterminer pour **faire le lien** entre les deux visions
- Un **panel d'outils** pour aider les territoires à structurer leurs interventions

DES DÉMARCHES QUI DOIVENT S'ORGANISER AUTOUR DE QUATRE PILIERS

OBJECTIFS

- Démontrer l'intérêt de mener des approches globales (en lien notamment avec le référentiel PARC+)
- Aider les territoires à tendre vers une vision plus large et plus prospective des quartiers d'activités

CONTENU

- Guide articulé autour des 4 leviers de réussite d'une requalification durable et globale
- Document structuré sous forme d'« aide-mémoire », illustré par des fiches retours d'expériences et des fiches outils

Compréhension des différents piliers par :
 des approches méthodologiques
 des conseils basés sur des retours d'expérience

9 FICHES RETOURS D'EXPÉRIENCES (R)
 en complément pour les piliers :
 COOPÉRER - STRUCTURER - INNOVER

Remplacer les entreprises au cœur de la réflexion

Les retours d'expérience en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, en France et en Suisse (CARNET 3) mettent en évidence un effet levier majeur dans la réussite des projets : **la place des entreprises doit être au cœur du processus**. Cela doit se faire non seulement dans une logique de concertation, mais aussi et surtout d'association active, d'écoute, de prise en compte des besoins, et surtout de co-construction / co-animation / collaboration.

Requalifier, renouveler un parc d'activités, c'est avant tout penser aux usagers qui y travaillent, aux entreprises qui y développent leurs activités. Il est important de comprendre leurs attentes et besoins, afin d'apporter des réponses adaptées pour le confort et le bien-être au travail, d'accompagner les entreprises dans leur croissance, de les aider à se préparer par rapport aux évolutions climatiques.

Appréhender leur niveau actuel de besoins pour s'inscrire dans un processus d'amélioration progressive

Un parallèle est établi avec la pyramide des besoins de Maslow, appliquée aux entreprises, pour tenter d'identifier les différents besoins et orienter ensuite les solutions :

La pyramide de Maslow appliquée aux zones d'activités ?

Une ventilation des parcs d'activités qui répond progressivement aux différents besoins des entreprises et usagers

Recherche de solutions innovantes individuelles et collectives	Besoins d'innovation
Valorisation des entreprises, des savoirs-faire Mutualisation des ressources	Besoins de reconnaissance mutuelle
Image de quartier Qualité de vie (services, mobilité, etc.)	Besoins d'appartenance
Gestion des risques et vulnérabilités	Besoins de sécurité
Functionalité du quartier (fonct. bât., accessibilité, réseaux, etc.)	Besoins de base

Chaque parc d'activités doit pouvoir répondre progressivement aux différents types de besoins.

Dans toutes les étapes décrites, les fiches-outils, l'aider est ainsi remis au centre de la réflexion. Par exemple, se poser la question d'une limitation de l'articulation, c'est avant tout comprendre le fonctionnement des entreprises pour proposer des solutions de mutualisation d'espaces qui ne portent pas atteinte à l'activité, de reconquérir du foncier pour dégager des espaces à la vente, donc un intérêt financier pour l'entreprise.

Gérer le phasé, c'est limiter les risques de sinistres mais aussi s'appuyer sur des aménagements qui vont bénéficier aux usagers : délestage/maintenance pour recréer des espaces verts, des cheminements doux végétalisés, etc.

La connaissance de son écosystème

Etape 2 Réaliser un état des lieux «à dire d'experts» en interne

Cette seconde étape consiste à déclencher un travail de terrain rigoureux, afin de dresser un état des lieux sur un ou plusieurs parcs d'activités du territoire, avec des données qualitatives à recueillir, aller à dire d'expert, c'est à dire sans élaboration d'un diagnostic technique approfondi nécessitant une externalisation de la prestation.

Il est recommandé d'appliquer cette approche afin de renseigner rapidement et de façon homogène un certain nombre d'informations factuelles observables lors d'un travail de terrain.

L'objectif est de pouvoir dresser un premier bilan, avec une mise en évidence des points noirs, principales problématiques (fonctionnelles, paysagères, etc.) mais aussi les atouts (accessibilité, qualité architecturale, etc.). Un exemple est donné page suivante, permettant de visualiser un type de rendu.

Quelques éléments sont à compléter en utilisant les bases de données internes ou externes (surfaces, risques par exemple) réalisées en partie lors de l'étape 1.

Supports à créer :

- Formalisation de fiches analytiques synthétiques (en fonction des supports utilisés en interne : Word, Indesign, Excel, power point, autre)
- Transposition des fiches dans une base de données unique (Excel) par parc d'activités
- Intégration des fiches dans l'outil cartographique (SIG)

Critères à analyser (à adapter) :

Fiche signalétique - Contenu d'implantation - Nom - Date de création - extensions - Surface totale - surface disponible - Accessibilité des personnes - marchandises (temp. de trajet automobile, par route / ferroviaire, aérienne, vélo, etc.) - Documents d'urbanisme (zonage)	Tissu économique et dynamique - Positionnement économique / principal secteur d'activités - Nombre d'entreprises - Entreprises leaders - Nombre d'emplois - Locaux à louer / louer - Existence de fiches - Animation du réseau d'acteurs	Services, équipements mutualisés - Présence de services - Equipements mutualisés (matériellement poss. locaux, salles de conférence, etc.) - Services aux entreprises mutualisés (POC, déchets, entretien, gardiennage, prestas, actes, etc.) - Réseau de chaleur
L'usage et le ressenti - Cadre urbain (densité bâtie, homogénéité architecturale / esthétisme, aménagement urbain, etc.) - Cadre paysager (même espaces végétalisés, espaces de culture, agrobiosphères vivres, etc.) - Environnement urbain / naturel / agricole proche / patrimonial / paysager	Accessibilité interne - Trame vière (historique, offre, dimensionnement adapté, disponibilité) - Qualité globale des voies - Traitement des chemements doux (sentiers, chemins, etc.) - Présence de cheminements doux (sentiers, chemins, etc.) - Stationnements publics / privés / Accès PMR	Risques, climat - Identification des risques - Réglementation spécifique - Observation de points liés aux risques - Identification des fuites de chaleur - Identification de pollutions et nuisances (collectives, sonores, visuelles)

R.6 Définir un fil rouge pour initier un dialogue

Fiche Retour d'expérience

Retours d'expérience de deux territoires en Provence-Alpes-Côte d'Azur

L'histoire du territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse (CA) est intrinsèquement liée à la Mère des pierres à partir, qui a structuré à la fois le paysage avec une agriculture spécialisée, l'économie autour des parfums, l'image avec un positionnement valorisant. C'est ce dénominateur commun qui permet de fédérer les entreprises et les collectivités, et sert de support à de nombreuses actions transversales.

La démarche sur le Pays de Grasse n'a pas été structurée autour d'une étude spécifique : c'est le vécu des élus, entreprises, acteurs, qui sert de socle commun, de façon assez intuitive, autour de ce positionnement pour les projets, comme l'exemple de la reconversion du site Aumontpierre.

L'agglomération souhaiterait aller plus loin :
 -> Trouver des ambassadeurs (élus, entreprises) qui vont porter le message
 -> Créer des liens entre l'économie, le tourisme, l'agriculture, la qualité de vie : ne pas rester sur les thématiques purement économiques, toucher aussi les résidents, des liens, formaliser des projets communs, etc.

Le processus engagé de requalification de la zone des Paluds sur Aumontpierre (13) dans le cadre de l'état des lieux territoriaux (ELT) est intervenu au-delà des approches très techniques, car il a su fédérer l'ensemble des acteurs autour d'un bien commun : l'eau.

Cette entente thématique, via la question de la gestion de l'eau, très spécifique et très technique, a permis de mettre autour de la table tous les acteurs, dans un contexte de gouvernance complexe.

-> Un an de réflexion avec un groupe de travail élargi - ville d'Aumontpierre / Métropole / AG / acteurs économiques - Organisation d'ateliers participatifs, ville généraliste.

-> Véritable mobilisation qui a permis de poser un sujet de manière concrète, avec une double action (boule de neige) portée sur les espaces publics.

Cela a été le point de départ pour passer à une vision de l'aménagement global et un projet global. L'étude initiale a démonté la nécessité d'une plan d'actions avec des préconisations, des outils pour donner une méthode, mais surtout d'observer les acteurs, de faire une recherche de transversalité.

-> Volet technique : gestion du risque par des actions concrètes
 -> volet patrimonial sur la gestion de l'eau / l'entretien des lieux
 -> volet de regroupement des modes doux, avec une végétalisation et déconcrètement d'espaces

-> Changement de perspectives : aller vers des développements d'usages, travailler sur les mobilités, notamment des changements de cheminement doux

A retenir...

Les deux expériences montrent, par des approches différentes, que la définition d'un fil conducteur qui porte à tout le monde permet de fédérer les acteurs, même dans un contexte de gouvernance complexe.

C'est un effet levier important dans les opérations de requalification et d'animation des parcs d'activités, car il permet à la fois d'élargir les sujets, d'apporter très techniques, pour arriver à une vision d'aménagement du quartier (et au-delà) beaucoup plus globale. Cela permet d'inscrire le projet initial dans une vision large.

R.1 Gouvernance

Fiche Retour d'expérience

Outils de concertation et démarche partenariale collective - entreprises

Communauté de Communes Pays d'Agg. Luberon

Site : zone Industrielle Les Bourguignons - Labelisée Parc / zone ancienne (1977)

Contexte : redynamisation d'une zone industrielle située en périphérie immédiate de la ville d'Agg., avec une urbanisation qui encadre au fur et à mesure le parc d'activités.

Préambule : requalification (voies, aménagements divers), création de services aux entreprises.

2015 : lancement d'une étude préalable pour définir la stratégie de développement économique du Pays d'Agg.

2019 : lancement de l'Observatoire d'Entreprises (Observatoire - extension d'un ancien hangar) à Cail Luberon 1 et du plan d'eau - base de loisirs.

2019-2020 : études de maîtrise d'œuvre pour la requalification de la Zone des Bourguignons et lancement de l'appel d'offres. Engagement dans le label Parc A.

2021 : adoption du Plan Climat.

Enjeux : mobiliser l'ensemble des acteurs en l'absence d'une structure fédératrice côté entreprises (pas d'association, clubs d'entreprises, etc. d'ELT).

Différents outils ont été mis en place pour favoriser un partenariat entre la collectivité et les entreprises, impulser une dynamique qui puisse s'inscrire dans un temps long :

- Adoption d'un nouveau outil d'acquisition dynamique d'informations : l'atelier économique (données INSEE, SIG, DRIE) cadastre, piste employ., qui permet de mieux connaître les entreprises du territoire.
- Chaque entreprise a fait l'objet d'un entretien individuel avec un membre agréé(e) de la CCNLI, et le chef d'entreprise.
- Mise en place d'une démarche innovante de mobilisation des acteurs économiques avec la création de comités de suivi regroupant élus, techniciens et chefs d'entreprises et permettant d'observer les problématiques et trouver ensemble des solutions. Avec des retours très positifs sur ce dispositif, la CCNLI souhaite le développer sur d'autres sites d'activités.
- Charte de bon voisinage signée par 25 entreprises (à compléter avec l'application du pouvoir de police municipale pour s'assurer de son efficacité).

A retenir...

L'expérience de la CCNLI montre la capacité d'un petit territoire à créer plusieurs outils adaptés à son contexte et à développer, avec pour objectif d'inscrire les entreprises au cœur de la démarche.

Le processus nécessite une animation régulière et l'implication des élus avec les entrepreneurs via un Conseil de Développement, qui réunit notamment conseilés que élus, et les comités de site.

La collectivité s'engage sur sa légitimité (et sa capacité) à intervenir de façon plus forte à titre de conseil auprès des entreprises sur des problématiques liées au bâti. Une réflexion est menée sur un partenariat avec le CAUE de Vaucluse et le PAV de Luberon.

DES DÉMARCHES QUI DOIVENT S'ORGANISER AUTOUR DE QUATRE PILIERS

17 FICHES - OUTILS (O)

pour les piliers FAIRE QUARTIER et INNOVER

- Structurer l'intervention foncière : une démarche globale, un panel d'outils - FICHES O.1 à O.6
- Faire de la ZAE un véritable quartier inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages : FICHES O.7 à O.12
- Améliorer le fonctionnement du quartier d'activité en adéquation avec les usages : FICHES O.13 à O.15
- Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises : FICHES O.16 à O.17

O.1 Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche-outil

Enjeux

Connaître l'état du foncier bâti / non bâti, dégager les potentialités pour établir une politique d'intervention visant à densifier progressivement la zone. **UNE OBLIGATION LEGALE AVEC LA LOI CLIMATE ET RÉSILIENCE !**

Descriptif sommaire

- Connaître l'état d'occupation du foncier bâti et non bâti, public et privé, par l'élaboration d'une grille d'analyse simple adaptée en interne.
- Élaborer (ou adapter) un outil SIG permettant de réaliser un état des lieux et de suivre les évolutions foncières : prestation en interne (si service existant) ou à externaliser.
- Approfondir l'analyse par un travail de terrain auprès des propriétaires et des occupants : comprendre l'usage actuel des espaces privés, déterminer les besoins des entreprises (surfaces bâties / non bâties) pour dégager des marges de manœuvre : comprendre l'état de sous-occupation et déterminer la mutation de ces fonciers, vérifier la cohérence entre les besoins de stationnement et la dimensionnement des parkings, etc.). Cette étape peut être internalisée ou externalisée.
- Connaissance indispensable afin d'identifier les opportunités et réagir si besoin, notamment lors de DAA.

Cet inventaire est rendu obligatoire par la loi climat et résilience (art. L100-6 à C10). Il est indispensable afin d'identifier les opportunités et réagir si besoin, notamment au moment de ventes de terrains (DAA).

Coûts moyens (ratio)

- Étude foncière simple (sans contact avec les propriétaires et occupants) par quartier d'activités : < 5 K€
- Étude foncière complète pour un quartier d'activités : 10 à 15 K€ (à adapter à la taille de la zone et la présence d'une association d'entreprises)
- Structuration d'un SIG : en interne

Conseils, points de vigilance

L'objectif de l'étude foncière est de se doter d'un outil évolutif, qu'il soit SIG ou non : il convient d'être vigilant à la complexité de ces outils, notamment en cas d'externalisation de la prestation. Ils doivent pouvoir être facilement utilisables ensuite en interne pour lancer une mise à jour. Spéculer d'une formation adaptée si nécessaire aux outils.

Ressources à mobiliser

Chaussées, accompagnement technique / partenaire

- Sol Foncier Eco : accompagnement technique
- Conseilier accompagnement technique
- EPF : aide au financement d'études
- Association d'entreprises : accompagnement technique

Retours d'expériences pour s'inspirer

- Travail sur la microcartographie en région : <https://sufficenceco.ma/regionsud.fr/comprendre/res-sources-foncieres/>
- Cellule de redynamisme du foncier économique - Loiret agglomération
- Communauté de Communes et Pays d'Aray : étude sur l'optimisation du foncier des parcs d'activités (durée 18 mois) avec déclinaison d'un plan d'actions stratégiques

Fiche détaillée pour la DREAL dans le cadre de l'étude d'outil pour la requalification des zones d'activités : 28

O.9 Faire de la zone d'activités un véritable quartier inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages

Fiche-outil

Enjeux

Organiser et qualifier les espaces publics de la zone

Points de vigilance/conseils

Retour d'expérience

Le travail sur les espaces publics, sur lesquels les collectivités ont le main est trop souvent enclenché sans réelle concertation avec les entreprises et dans des logiques exclusivement fonctionnelles.

La requalification des espaces publics doit être l'aboutissement d'un travail préalable de concertation, l'aboutissement d'une dynamique enclenchée avec l'ensemble des acteurs de la ZAE, et les associant dans une démarche globale, y compris sur les espaces privés, ayant alors un véritable impact sur l'usage de la zone et de la requalification.

Ce point est important car trop souvent la requalification des espaces publics n'aboutit pas à une requalification des espaces privés : l'image de la ZAE n'est donc pas modifiée en profondeur.

Pur ailleurs, le respect des travaux entrepris par la collectivité sera d'autant plus grand que les besoins des entreprises auront été pris en compte (stationnement, desserte...).

Dans tous les cas, une opération de requalification ne peut être une addition d'initiatives. Il s'agit d'une démarche globale, d'une dynamique cohérente croisant le champs d'action des collectivités et des entreprises.

Coûts moyens (ratio)

Les opérations de requalification supposent une maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire (urbanistes, paysagistes et/ou architectes). Ces équipes sont rémunérées selon un pourcentage appliqué au montant global des travaux. Ce pourcentage varie de 5 à 8% sur les espaces publics.

Les travaux selon leur niveau d'ambition varient :

- Réalisation de place en matériaux un peu qualitatif (1000€/m²)
- Régime de voirie (cf. Fiche 14)
- Réalisation d'un stationnement qualitatif
- Plantation d'arbres (80€/200 par arbre planté)

Retombées indirectes sur le territoire

Le traitement qualitatif des espaces publics permet de :

- Renforcer l'attractivité de la zone, accroître son image pour attirer, fidéliser et assurer un écosystème entrepreneurial dynamique.
- Favoriser la qualité des lieux de travail et de détente (faire des lieux de travail équipés des lieux de vie)
- Favoriser l'intégration de la ZAE à son territoire en lui conférant une image plus urbaine
- Attirer des activités connexes et indirectes participant à l'écosystème économique de la ZAE.

Retours d'expériences pour s'inspirer

- Maison (BA) COVE, Opération de requalification de la ZAE de PLOU à l'occasion de l'extension (PCL2)
- Aménagement des accès/marchés et des lieux de vie en centre de la ZAE de Esser (arrêt à Savenegon (Belgique))
- Accessibilité et visite végétalisée sur la ZAE de Belletier sur Allier (03)

O.14 Améliorer le fonctionnement du quartier d'activité en adéquation avec les usages

Fiche-outil

Enjeux

Amélioration fonctionnelle : la qualité interne des voiries

Descriptif

La requalification des voiries internes à la zone d'activité peut permettre, sur la base d'une analyse des usages, des besoins et des objectifs, faits par le maître d'ouvrage, de rééquilibrer l'espace public accordé à la circulation des différents usagers.

Pour appréhender les enjeux d'une requalification de voirie, il convient de considérer tous les usagers :

- Chaussée, dimensions et structures
- Aménagements cyclables
- Piétons et accessibilité

Coûts moyens (ratio)

Les coûts indiqués ci-dessous sont donnés à titre indicatif. Les coûts de travaux dépendent des quantités, des difficultés d'accès, du contenu local, etc. Une étude spécifique est obligatoire avant de s'engager sur un budget

	50	70	110	200	250	300
€/HT/m ²						

Ressources à mobiliser

Liens pratiques

- CEREMA, Guide d'aménagement - voiries urbaines

Retours d'expériences pour s'inspirer

Les requalifications de chaussées doivent être étudiées de manière homogène sur des tronçons de voirie en adéquation avec la mise en œuvre des engins d'application (éviter les petites zones de structures différentes)

O.17 Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises

Fiche-outil

Enjeux

Positionner le curseur des travaux de rénovation

Descriptif

Différents types d'interventions sont décrites pour apporter une aide à la décision et des informations en terme de coûts moyens pour les entreprises en fonction des performances énergétiques.

RÉHABILITATION ANNUELLE Niveau BEC RÉNOVATION SELON LA RT 2005

INTERVENTION SUR L'ENVELOPPE (toitures, murs et menuiseries extérieures) : 380 € HT / m²

INTERVENTION SUR LES SYSTÈMES (chauffage, ventilation, rafraîchissement) : 130 € HT / m²

POUR LES BÂTIMENTS D'UNE SURFACE > 1000 m²

Décrot terrière : 350 € HT / m²

RÉHABILITATION RÉVÉLATE D'UN BÂTI EN STRUCTURE MÉTALLIQUE SOUMIS AU CODE DU TRAVAIL

INTERVENTION SUR L'ENVELOPPE (toitures, murs et menuiseries extérieures) : 240 € HT / m²

INTERVENTION SUR LES SYSTÈMES (chauffage, ventilation, rafraîchissement) : 175 € HT / m²

POUR LES BÂTIMENTS > 1000 m²

Décrot terrière et solutions bas carbone : 500 € HT / m²

Des fiches pédagogiques, illustrées, qui s'appuient sur de nombreux retours d'expériences

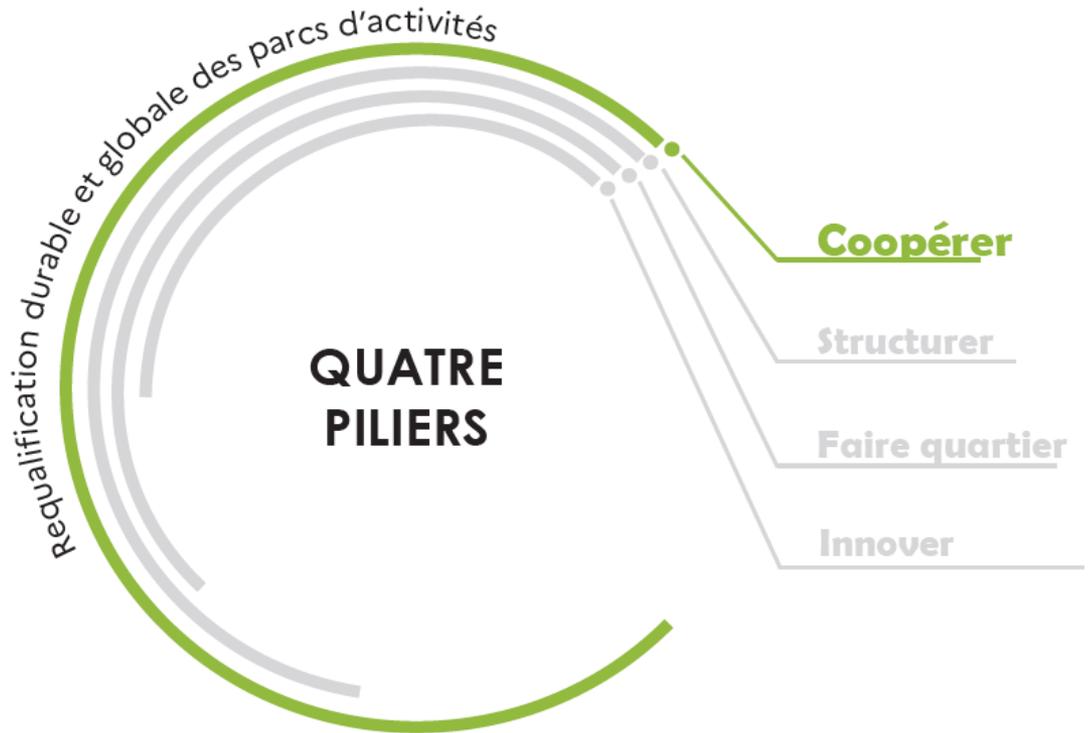
Les thématiques abordées dans les fiches-outils (O) et
 l'articulation avec les ambitions du cadre de référence PARC+



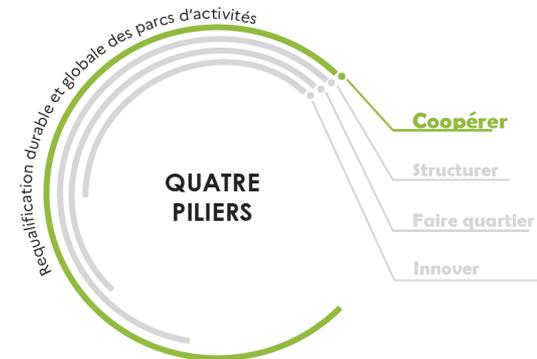
De façon générale, toutes les fiches sont basées sur un principe de réflexions globales fédérant tous les acteurs :

- **Structurer l'intervention foncière** : une démarche globale, un panel d'outils - **FICHES O.1 à O.6**
- **Faire de la zone d'activités un véritable quartier** inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages : **FICHES O.7 à O.12**
- **Améliorer le fonctionnement** du quartier d'activité en adéquation avec les usages : **FICHES O.13 à O.15**
- **Intervenir sur le bâti en accompagnement** auprès des entreprises : **FICHES O.16 à O.17**





La mise en place d'une gouvernance forte constitue une opportunité à saisir pour les collectivités



Pôle Yvon Morandat - Gardanne (13)

SEMAG – Société d'Économie Mixte Aménagement de Gardanne (Métropole AMP)

Projet : reconversion avec réhabilitation du bâti (friche) et requalification du site industriel - Requalification labellisée PARC+ - QDM OR / label national Ecoquartier

ArômaGrasse et Bois de Grasse - Grasse (06)

Communauté d'Agglomération Pays de Grasse

Projets : reconversion d'une friche et requalification d'un parc d'activités, sites labellisés PARC+

Parc d'activités Val de Durance - Sisteron (04)

Communauté de Communes Sisteronais-Büech

Projet : amélioration continue de l'existant et réflexion sur la requalification d'une partie du site industriel, site labellisé PARC+

Parc d'activités des Bourguignons - Apt (84)

Communauté de Communes Pays d'Apt Luberon

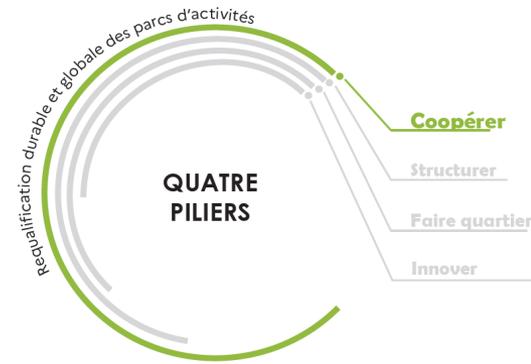
Projet : requalification et création d'un hôtel d'entreprise, site labellisé PARC+

1. Poser les bases d'un **pilotage politique fort** : sensibilisation des élus, nécessité de penser différemment par le biais de la co-construction avec les entreprises implantées.
2. **Définir l'organisation de la conduite de projet en interne** : organigramme de pilotage et de suivi, recherche de transversalité (croiser les services / compétences, externalisation via une SEM ou SPL), fixations d'objectifs partagés (dont l'intégration - ou non- dans un label).

Effets leviers observés

- Engager une double approche mêlant aménagement et développement économique
- Mobiliser les parties prenantes (élus, techniciens, entreprises) dans une démarche collaborative
- Structurer une gouvernance dédiée de la(les) ZAE

Replacer les entreprises au cœur de la réflexion et les associer en amont pour formaliser les partenariats,



Parc d'activités des Bourguignons - Apt (84) - CC Pays d'Apt Luberon

Enjeu : mobiliser l'ensemble des acteurs en l'absence d'une structure fédératrice (pas d'association, clubs d'entrepreneurs, ASL). Différents outils mis en place pour favoriser un partenariat collectivité-entreprises, impulser une dynamique à inscrire dans un temps long

Parc d'activités Trébons (13)

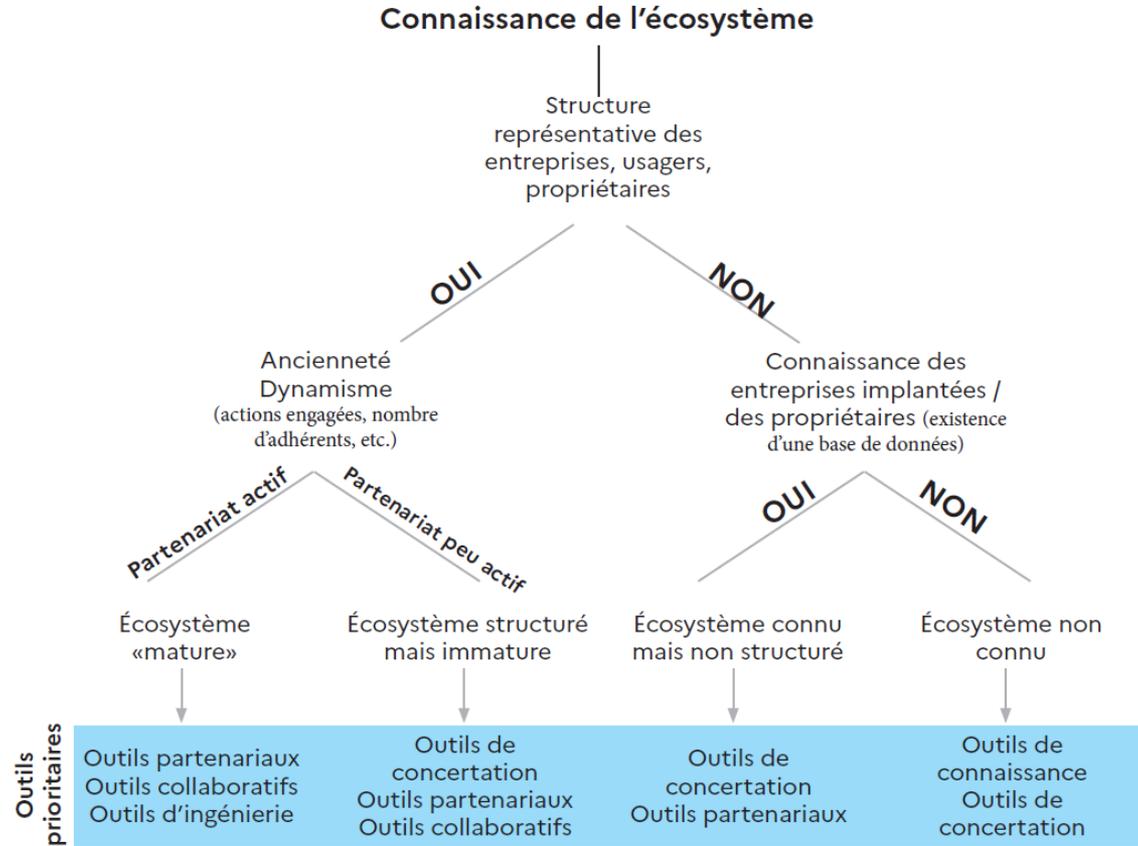
CC Vallée des Baux Alpilles

Enjeu : mise en place d'un questionnaire aux entreprises dans le cadre d'une réflexion sur le devenir de la ZAE

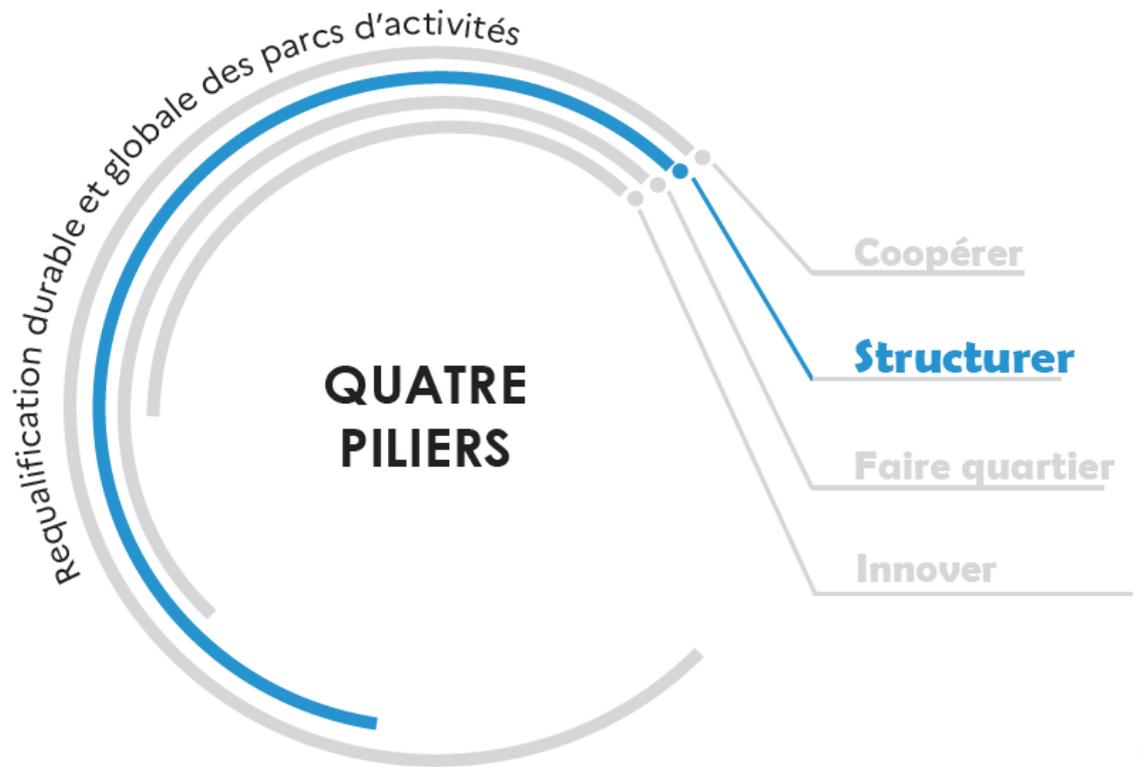
Le modèle Suisse de la Fondation des Terrains industriels de Genève (FTI)

Isle sur la Sorgue (84)

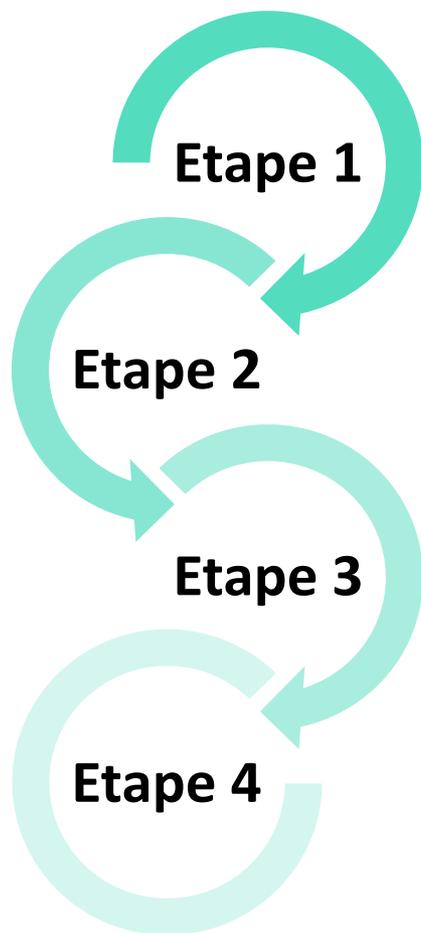
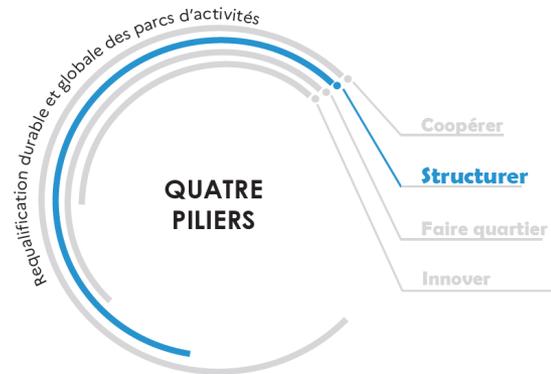
Fondation Positive & Villages-monde



Créer des structures juridiques nouvelles, maillon manquant ?



La connaissance de son écosystème en 4 étapes clés

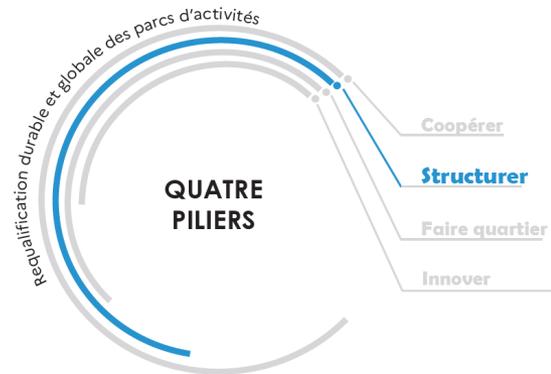


Identifier les composantes de **l'écosystème local** : connaître les entreprises et l'environnement économique dans lequel elles s'inscrivent

Réaliser un **1er état des lieux physique** rapide des quartiers d'activités en interne

Hiérarchiser ses objectifs en élaborant sa propre grille d'indicateurs de performance

Créer des outils numériques pour un **suivi en temps réel** des besoins



Nombreuses ressources mobilisables à croiser dont : Base Sud Foncier Eco, Base DATA SUD
Personnes ressources : Région, CCI, agences d'urbanisme, etc.

Outils à créer : SIG, bases de données générale + formalisation d'un **document de cadrage simple sur l'éco-système local**

Etape 1

Etape 2

Etape 3

Etape 4

Travail de terrain rapide en interne (visites)
Outils à créer : **fiches analytiques** synthétiques par ZAE + transposition dans une **base de données** + intégration des fiches dans l'**outil cartographique** (SIG) de l'EPCI

Se poser les questions suivantes et mesurer le niveau d'enjeu / d'urgence

Comment mes parcs d'activités :

S'intègrent-ils dans leur environnement urbain et paysager en évolution ?

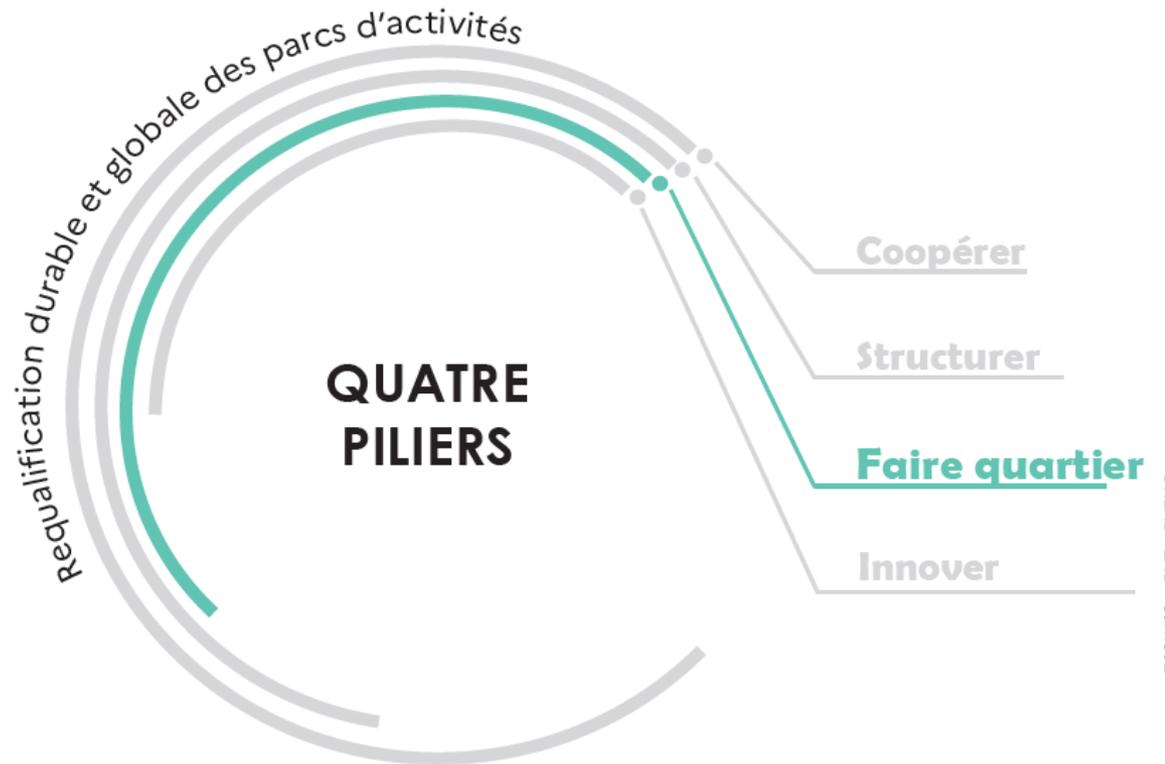
Prennent-ils en compte de façon itérative les spécificités, attentes et besoins des usagers ?

Jouent-ils un rôle dans l'attractivité du territoire ?
Anticipent-ils les évolutions climatiques ?

Réfléchir à des outils numériques collaboratifs (ex. par le SIG - décliné par écosystème)

Toile industrielle® pour la Région de Dunkerque (lancée par l'AGUR), ou la toile industrielle de l'estuaire de la Seine (menée par l'AURH).





Outils de connaissance

Socle de la politique d'intervention foncière. La connaissance du potentiel d'optimisation passe par des outils simples (SIG, fiches propriétaires, fiches occupants), et un travail de terrain pour identifier les usages et marges de manœuvre

Fiche 0.1

Outils stratégiques

L'action foncière s'inscrit dans une politique plus globale à l'échelle du territoire, déclinée ensuite par quartier en fonction des urgences à intervenir

• COOPÉRER
• INNOVER

Outils réglementaires

Les documents d'urbanisme peuvent apporter un 1er niveau de réponse comme outil favorisant la densification. Un travail en concertation avec les entreprises est nécessaire

Fiche 0.2

Outils fiscaux

L'optimisation des fonciers / bâtis existants est aussi génératrice de recettes fiscales additionnelles, au travers de l'application de nombreuses taxes locales

Fiche 0.3

Outils d'acquisition foncière

Un panel d'outils d'acquisition foncière, à adapter en fonction des quartiers, des urgences et priorités fixées dans le cadre de la politique globale pour justifier l'intervention publique

Fiche 0.4

Outils d'accompagnement des mutations

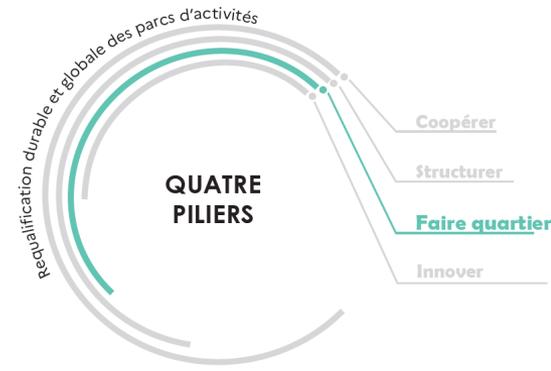
Une recherche de densification sur l'espace privé par la mutualisation de fonciers et bâtis, à travailler avec les entreprises sur un temps long

Fiche 0.5

Vers de nouveaux outils ?

Des réflexions à mener sur des nouveaux outils pour faciliter davantage la densification pour les collectivités et les entreprises

Fiche 0.6



Structurer l'intervention foncière : une démarche globale, un panel d'outils



6 fiches-outils avec des retours d'expériences intégrés

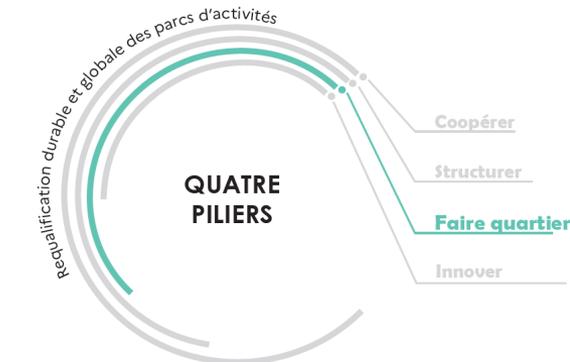
Focus sur la fiche « outils réglementaires »



Descriptif sommaire des outils / procédures / points de vigilance / ressources à mobiliser



2 retours d'expériences en région



0.2 Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche-Outil Adapter le document d'urbanisme en concertation avec les entreprises

Enjeux L'adaptation du document d'urbanisme permet d'intégrer des règles spécifiques aux quartiers d'activités, favorisant progressivement la densification par un principe d'incitation.

Descriptif sommaire

La loi Climat et Résilience impose aussi à ce que les documents d'urbanisme prennent en compte les inventaires des ZAE.

- Analyser dans un 1er temps les règles d'urbanisme en vigueur (emprise au sol, hauteurs, règles de prospects notamment) et comparer avec l'état des lieux réalisé : mettre en évidence les écarts entre l'état du foncier et les règles pour dégager des marges de manœuvre.
- Engager une concertation avec les entreprises, la commune et l'EPCI, sur la base de l'état des lieux mené (fiche 1) pour travailler sur une évolution adaptée des règles, compatibles avec les besoins et évolutions des entreprises : tester les modalités de densification, déterminer les impacts en terme de fonctionnement, de gestion des flux, d'imperméabilisation, etc.
- Engager une procédure d'évolution du document d'urbanisme : mise à niveau du règlement, d'une OAP des emplacements réservés, etc.

Coûts moyens (ratios)

- Modification du PLU(i) - si uniquement sur l'adaptation des règles d'un quartier : < 10 K€
- Révision allégée d'un PLU(i) portant uniquement sur un quartier d'activité : 10 - 15 K€

Conseils, points de vigilance

L'adaptation des règles doit se faire en concertation avec les entreprises, pour prendre en compte les spécificités du quartier. Ne pas appliquer des règles uniformes sur tout le territoire, qui seraient difficilement applicables.

Ressources à mobiliser (financières, accompagnement technique / partenariales)

- Co-construction des règles en partenariat :
 - EPCI
 - Commune (notamment à compétence non transférée)
 - Association d'entreprises ou entreprises à associer
 - Chambre de Commerce
- Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse et la commune de Grasse : travail réalisé avec les entreprises lors de la modification du PLU pour l'écriture réglementaire.
- Nice Côte d'Azur - Parc d'activités de Carros-Le Broc

Retours d'expériences pour s'inspirer

Source : PLU Grasse

0.2 Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche-Outil Adapter le document d'urbanisme en concertation avec les entreprises

Retour d'expérience

RÈGLEMENT DE LA ZONE UG - quartiers d'activités

Emprise au sol
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée entre 50% et 60%.

Bonification d'emprise au sol (qui sont cumulatives - elles sont calculées sur la base du pourcentage maximal autorisé - exemple - 10% de 60% soit 6%)

- Une bonification de 10% d'emprise au sol est accordée pour la réalisation d'ouvrages collectifs de stationnement si la construction nouvelle se réalise sur une surface déjà imperméabilisée utilisée pour du stationnement à l'air libre.
- Une bonification de 10% d'emprise au sol est accordée pour les constructions dépassant d'au moins 25% les niveaux de la performance énergétique (Kwh/m² par an) requis par la réglementation thermique en vigueur.

Préservations de la trame verte
Le taux minimum d'espaces verts perméables maintenus en pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette est fixé entre 20 et 25 %.

Les espaces imperméabilisés supplémentaires devront être aménagés sous forme de matériaux poreux.

Les surfaces libres (notamment les espaces verts perméables) de toute occupation du sol (bât, circulation automobile, aire de service et de stationnement, piscine et tennis) doivent être traitées en espaces plantés et ce, à raison d'un minimum d'un arbre de haute tige de circonférence 12 cm pour chaque surface de 100 m² de surface libre devront être aménagés sous forme de matériaux poreux.

Verdissement des aires de stationnement
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige de circonférence 12-14 pour 4 places de stationnement avec un minimum de 1 m³ de terre végétale disponible au pied de l'arbre.

Verdissement des surfaces des ouvrages
Les dalles de couverture des constructions et installations en sous-sol doivent être agrémentées de plantations avec un minimum de 0,40 mètre d'épaisseur de terre végétale.

Source : PLU Grasse

La prise en compte des besoins des entreprises sur Grasse : une co-laboration du règlement du PLU lors de la révision du document

Association d'Entreprises des Bois de Grasse (AEBG)

La prise en compte des besoins des entreprises sur Grasse : une co-laboration du règlement du PLU lors de la révision du document

UG 08 Hauteur des constructions

Usage	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-2	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-3	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-4	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-5	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-6	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-7	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-8	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-9	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-10	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-11	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-12	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-13	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-14	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-15	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-16	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-17	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-18	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-19	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-20	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-21	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-22	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-23	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-24	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-25	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-26	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-27	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-28	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-29	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-30	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-31	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-32	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-33	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-34	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-35	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-36	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-37	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-38	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-39	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-40	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-41	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-42	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-43	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-44	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-45	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-46	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-47	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-48	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-49	12 mètres	14 mètres	16 mètres
USO-50	12 mètres	14 mètres	16 mètres

0.2 Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche-Outil Adapter le document d'urbanisme en concertation avec les entreprises

Focus Pour aller plus loin ...

Le document d'urbanisme, un panel d'outils en support d'une requalification

Traduction réglementaire des objectifs de qualité des aménagements

Élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation
La réalisation d'une OAP permet de décliner avec des prescriptions plus qualitatives les intentions du projet. Il existe un rapport de compatibilité (et non de conformité) entre OAP et projet.

Gestion des cheminements doux

Création d'emplacements réservés
Largeur à prévoir : 2 m
Travail de terrain pour identifier les potentiels de création de cheminements dédiés, ou de création de cheminements dans la sur-largeur des voies existantes. Point de vigilance : mise en demeure de la collectivité d'acheter le foncier en cas de vente

Prise en compte de la biodiversité

Coefficient de biotope
L'instauration d'un coefficient de biotope dans un PLU garantit un niveau de végétalisation des espaces urbains qui contribue, au-delà des effets rafraîchissant l'été, à l'amélioration du cadre de vie des habitants et à la préservation de la biodiversité.

Conseils, points de vigilance

Sauf quand la compétence a été transférée, c'est la commune qui porte la procédure. Une association forte avec l'EPCI en amont permet de clarifier les attentes et objectifs. La participation des entreprises lors d'évolutions des règles est vivement conseillée, pour identifier les projets et proposer des solutions réalistes.

0.4 Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche-Outil Les outils d'acquisition foncière

Enjeux Acquis, se constituer des réserves foncières : connaître les différents outils permettant d'enclencher une politique d'acquisition foncière ciblée, avec un accompagnement possible

Description sommaire

Une collectivité peut se constituer des réserves foncières en actionnant plusieurs outils : la préemption, l'acquisition, ou encore le portage foncier.

Deux politiques d'interventions sont possibles :

- Au fil de l'eau : acquisition de gré à gré, en fonction des opportunités ou en déclarant le projet d'intérêt public.
- Politique interventionniste de régulation des prix par la préemption, l'acquisition par anticipation.

Plusieurs étapes :

- Prospecter et négocier : l'acquisition amiable passe d'abord par une phase active de suivi des transactions (DA), une bonne connaissance des marchés (fiche 1), et des échanges avec les propriétaires et occupants.
- Se substituer à l'acquéreur : la préemption (de droit ou par délégation).
- Opérer la vente : l'acquisition avec une procédure de DUP (déclaration d'utilité publique), la déclaration d'utilité publique réserves foncières.

Une politique foncière s'appuie sur l'instauration d'un droit de préemption urbain -DPU-, simple ou renforcé.

L'intervention foncière active via la participation de l'EPF constitue également un mode opérationnel permettant une anticipation et une optimisation des espaces d'activités. En région PACA, l'EPF est ainsi intervenu sur de nombreux territoires (par exemple : Aréna Grasse - page suivante)

Conseils, points de vigilance

Le modèle « j'achète à J'arnégés » je vends : tend les optimisations très complexes. Le foncier doit passer du statut de patrimoine à celui d'outil commun. Mieux exploiter les possibilités de superposition des fonctions peut-être une piste d'innovation dans la gestion de ces quartiers.

Ressources à mobiliser

(fonctionnement technique / patrimoine)

- EPF PACA : <https://www.epfprovençalpsepicocadazur.fr/>
- Fiches pour aller plus loin : <https://www.epfprovençalpsepicocadazur.fr/boite-a-outils-reglementaire-1841.html>

Retours d'expériences pour s'inspirer

- Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
- Friche ArômeGrasse - Grasse (06)
- Métropole Aix-Marseille-Provence - Puits Morandat - Gardanne (13)

Fiche réalisée pour le DREAL dans le cadre du Thème-collé pour la qualification de zones d'activités. 39

0.4 Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche-Outil Les outils d'acquisition foncière

Retour d'expérience

CC Vallée des Baux Alpilles (13) - Commune d'Aurville - zone d'activités des Trébons

En 2019, la CCVBA se lance dans une étude de faisabilité intuitive d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour la création d'une nouvelle zone d'activités (4 ha) et pour l'étude du positionnement de la zone existante des Trébons (5 ha), suite notamment à l'acquisition foncière des terrains et dans la continuité de son schéma de développement économique 2019/2020.

Il s'agit d'aborder le devenir de la zone existante : la commune a approuvé en 2017 son PLU et se pose la question de la mutation au regard des dérives observées depuis des années avec des créations de logements. Elle a inscrit un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur la zone UE (zone existante).

L'étude a mis en évidence plusieurs scénarios : mutation complète vers de l'habitat, mixte habitat-économie et maintien d'une vocation économique exclusive. C'est cette dernière option qui sera retenue au regard des enjeux fonciers économiques à l'échelle du grand territoire.

En parallèle, les diagnostics menés pour l'extension mettent en évidence des contraintes environnementales très fortes, qui impactent de façon significative le périmètre et remettent en question l'opération.

La collectivité a ainsi repositionné son intervention sur la qualification de la zone existante et a engagé différentes actions en 2020 et 2021 :

- Demande du département de la récupération d'une partie de la subvention initialement provisionnée pour l'extension sur les travaux de qualification de la ZA les Trébons (suite abandon Trébons 2).
- Demande de réorientation de cette même subvention sur l'acquisition par préemption de terrains.
- 2021 : acquisition d'un terrain. La CCVBA est depuis fortement sollicitée par les entreprises qui appellent pour la revente.
- 2022 : choix d'un MOE pour réaliser le projet d'aménagement de la parcelle préemptée et établissement d'un programme de travaux avec des inventarisés forts tels que la préservation des grands arbres, préservation de la ripisylve, préservation du bâtiment, récupération d'une vingtaine de pieds d'oliviers pour d'autres opérations.

La CCVBA a travaillé depuis le démarrage de la mission en étroite collaboration avec la commune d'Aurville, dans un objectif de co-construction du projet et d'appui notamment pour l'évolution du PLU :

- Modification approuvée le 27/07/2021 pour supprimer le périmètre de PAPAG et maintenir une vocation économique exclusive. Il est important de souligner la posture ferme de la Commune visant à interdire les habitations logeables et autres annexes pour renforcer la caractéristique économique de la zone.

Principaux enseignements

- Un repositionnement sur la zone existante qui va permettre de redéfinir et redynamiser un site qui au départ des réflexions, faisait l'objet d'une mutation vers de l'habitat.
- L'approche écologique préalable a constitué une véritable opportunité pour mieux cadrer le projet.
- Des demandes importantes d'entreprises pour rester sur la zone ou s'implanter : un vrai besoin de recruter, une offre foncière et immobilière.

Fiche réalisée pour le DREAL dans le cadre du Thème-collé pour la qualification de zones d'activités. 41

0.4 Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche-Outil Les outils d'acquisition foncière

FOCUS Des politiques d'intervention spécifiques

Le fond friches - France Relance

Le gouvernement considère la reconquête des friches comme un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Ce type de réhabilitation permet en effet de limiter la consommation d'espaces naturels en donnant une seconde vie à des sites laissés à l'abandon. Terrains nus artificialisés non utilisés, immeubles délabrés mais sans habitation, friches industrielles ou commerciales désertées, anciennes mines, plateformes aéroportuaires, portuaires ou ferroviaires, terrains militaires désaffectés, les friches offrent de multiples usages.

Les fonds friches finance l'acquisition, la dépollution, la démolition, dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain sélectionnées à l'issue d'appels à projet régionaux recyclage foncier pilotés par les Préfets de Région.

Il concerne également la reconversion de sites industriels ou miniers pollués, cette fois dans le cadre d'un appel à projet de l'Ademe.

La première enveloppe de 300 M€ annoncée dans le cadre du plan France Relance a été engagée dans sa quasi-totalité dès la première année de sa mise en place, en 2021. En mai 2022, le gouvernement a donc annoncé un rallonge de 350 M€ pour 2022.

Peuvent en bénéficier tous types de maîtres d'ouvrages des projets de recyclage de friches, sous réserve du respect du régime des aides d'Etat, en particulier :

- des collectivités, des EPL ou SEM, des bailleurs sociaux, des opérateurs et établissements publics d'Etat ;
- des entreprises privées.

Si cet accompagnement fort mérito pour le moment conjoncturel, nous souhaitons à l'avenir élargir davantage sur la totalité de cette politique de soutien auprès de collectivités, compte tenu en parallèle d'un fléchissement majeur de coûts de sortie d'opérations de reconversion de friches.

Liens utiles

<https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/epf/retour-exprience>

<https://www.economie.gouv.fr/plan-de-relance/appels-projets>

<https://www.eco-cite.gouv.fr/plan-de-relance/profilu-collectivite-fonds-ecologie-recyclage-des-friches>

<http://www.pca.adelveloppement-durable.govt/epf/epf-projets-recyclage-fonds-des-friches-en-11-1021.html>

Fiche réalisée pour le DREAL dans le cadre du Thème-collé pour la qualification de zones d'activités. 43

0.4 Optimiser la ressource foncière, une stratégie par étapes, des outils à actionner en fonction des ambitions

Fiche-Outil Les outils d'acquisition foncière

Retour d'expérience

Friche industrielle ArômeGrasse

CA du Pays de Grasse (06)
CC Nice Côte d'Azur
8 ha

ArômeGrasse a été créé pour répondre à un besoin de foncier de la filière aéronautique savoyenne. Ce projet est intégré à une réflexion globale d'accueil et de parcs résidentiels des entreprises sur le territoire du Pays de Grasse.

Cet ancien site industriel au départ en-dehors de la ville, a été rattrapé progressivement par l'urbanisation.

2009

La Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse préempte ce site de 6 ha, et une réserve foncière de 2 ha, avec pour objectif de créer un nouveau pôle d'activités, ArômeGrasse.

2009

Une étude est menée par un paysagiste pour définir un projet qui a priori ne répondait pas à un besoin de foncier de la filière aéronautique savoyenne. Ce projet est intégré à une réflexion globale d'accueil et de parcs résidentiels des entreprises sur le territoire du Pays de Grasse.

Elle a été retranscrite réglementairement dans le PLU avec un secteur à plan masse au PLU.

Sont prévus 17 lots de 2 000 à 5 000 m², dont 1 lot en copropriété (comportant 4 lots) et 4 lots vendus en lotissement avec des extensions possibles.

2010-2011

Phase opérationnelle qui s'étend avec le dépôt du permis d'aménager, qui fera l'objet de plusieurs modifications pour adapter le projet à la demande d'aménagement / image économique comme fil rouge de l'opération.

2012-2019

Commercialisation et implantations des entreprises

Cette opération se solde par la création de 18 000 m² de plancher sur les friches. 12 entreprises installées plus 7 dans 14 hôtels d'entreprises, pour près de 450 emplois.

Principaux enseignements

- Une opération complexe qui s'inscrit dans un temps long nécessitant un portage politique fort.
- Un bilan d'opération déficitaire mais une plus-value économique forte et largement positive pour le territoire : réajustement économique, valorisation urbaine, retombées fiscales, création d'emplois, etc.

Fiche réalisée pour le DREAL dans le cadre du Thème-collé pour la qualification de zones d'activités. 40

Requalification durable et globale des parcs d'activités

Coopérer
Structurer
Faire quartier
Innover

QUATRE PILIERS

Focus sur la fiche

« outils d'acquisitions foncières »

Descriptif sommaire des outils / procédures / ressources à mobiliser

2 retours d'expériences en région

Focus sur le fonds friches France Relance

TERRE d'URBA

DREAL - ZAE - Cimet 2

16

Focus sur la fiche

«Densifier par la mutualisation des fonciers et bâtis»



Conseil méthodologique :
identification du potentiel
en **4 étapes**



Recomposer l'usage des
parcelles / bâtis pour
permettre une optimisation de
l'espace et du foncier
*La densification passera
notamment par de la
mutualisation*



Des réflexions pour une
densification horizontale / verticale :

- **L'intensification** des usages
- **L'externalisation** des usages

Stationnement : stratégie de regroupement

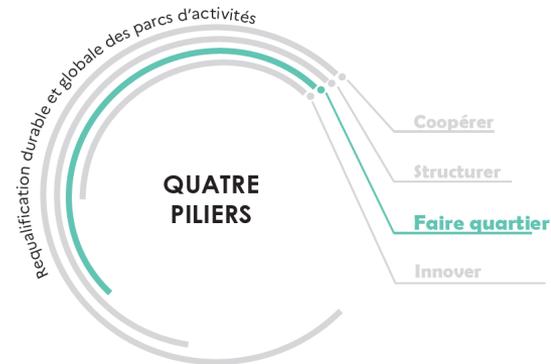
Penser le stationnement à l'échelle de la zone : mutualisation de places, réflexion pour des solutions verticales

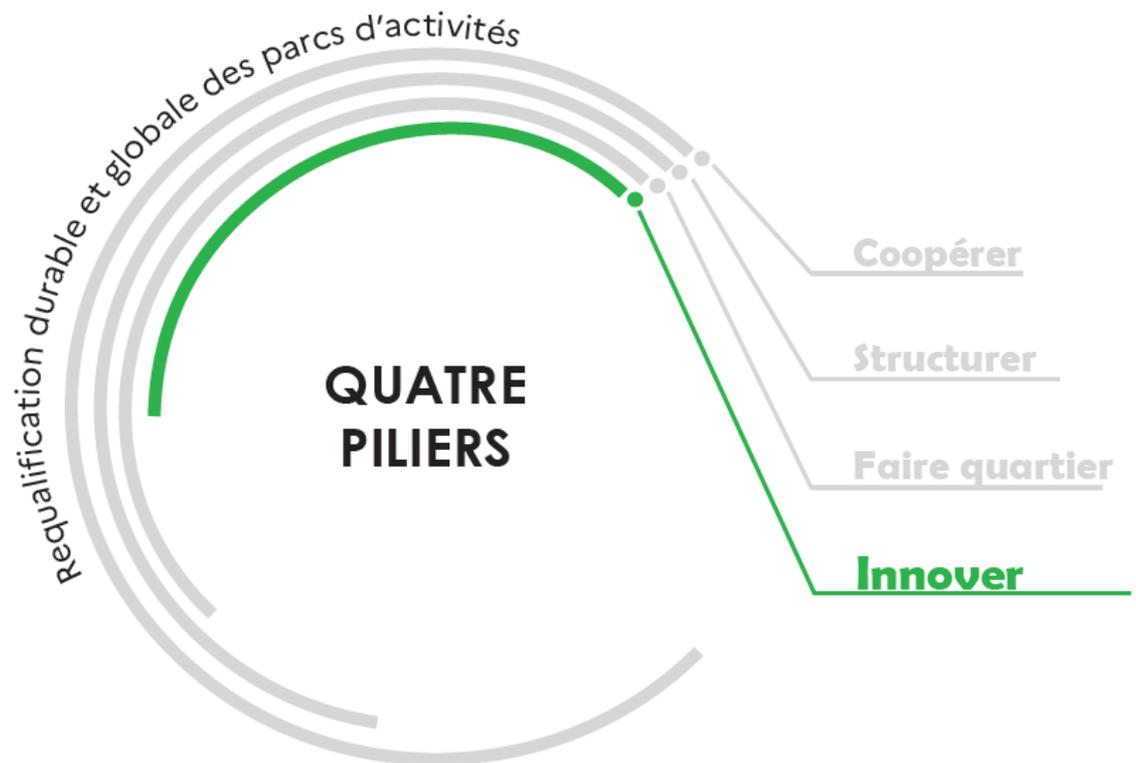
Optimisation du stockage

A l'intérieur des bâtiments ou sur les surfaces extérieures dédiées EX. : des solutions verticales alliant optimisation de l'espace et réduction des coûts (*systèmes de gestion automatique ou semi-automatique de type shuttle de stockage*)

Services / équipements localisés sur une autre parcelle

- Créer un pôle de vie et de services : concentrer les usages et accroître les fréquences d'utilisation, tout en améliorant la qualité de vie des usagers.
- Développer des salles de réunions mutualisées, de nouvelles formes d'accueil des entreprises (tiers lieux, Fab Labs, pépinières...)
- Offrir des solutions mutualisées de stockage et d'archivage : *entrepôts ou box professionnels en libre accès, archivage de documents et supports électroniques, stockage de produits industriels, chambres froides.*
- D'autres externalisations et mutualisations à analyser : *stations d'épuration, bassins de rétention, bassins incendie, chaudières, aires de nettoyage des camions et de stationnement, show-rooms mutualisées...*

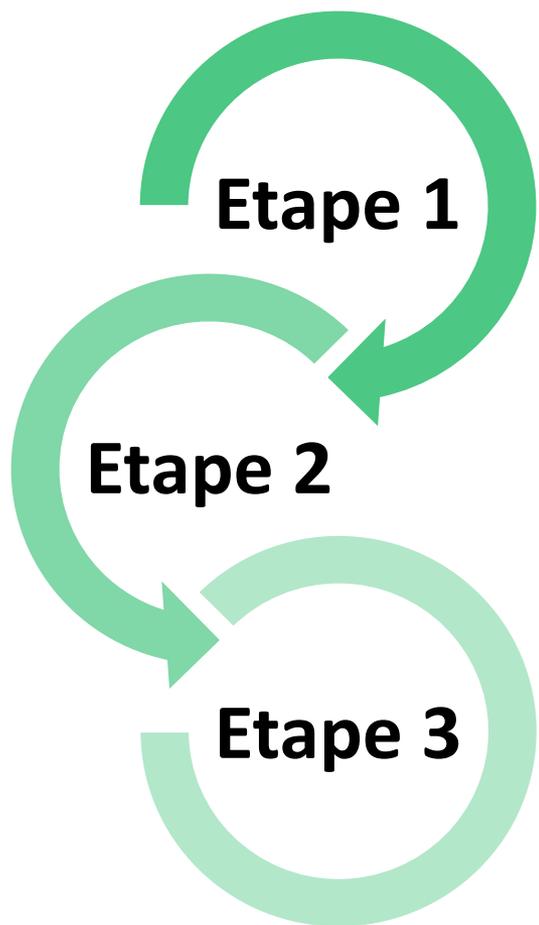
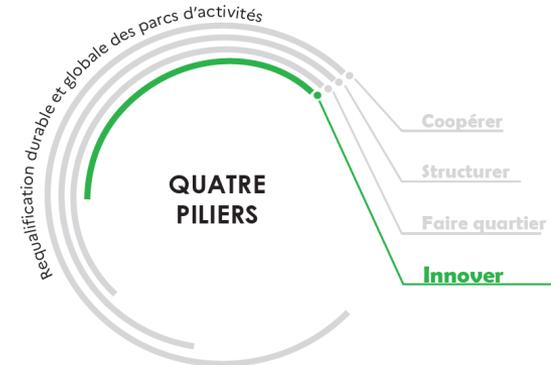




Concilier économie et aménagement

Enclencher les phases pré-opérationnelles pour chaque ZAE

Passer à la réalisation

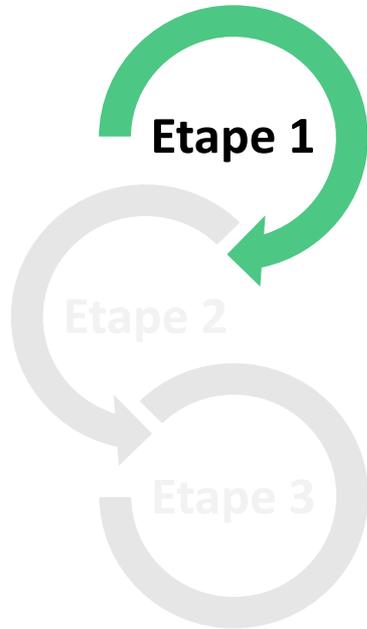


Définir un **fil rouge** pour fédérer les acteurs

Lancer une **étude urbaine et économique globale** à l'échelle du parc d'activités : prioriser, phaser et déclencher les interventions

Passer à la **phase mise en œuvre**

Définir un fil rouge pour fédérer les acteurs



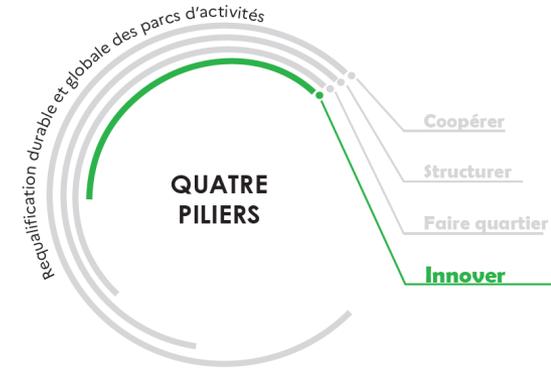
Structurer une **feuille de route hybride**, qui porte à la fois sur les aspects plus techniques de la requalification, mais également sur le volet marketing / image / positionnement



2 retours d'expériences en région



1 fiche « appui méthodologique »
 Aide à l'élaboration d'un CCTP pour la réalisation d'une stratégie de marketing territorial appliquée aux parcs d'activités



R.6 Définir un fil rouge pour initier un dialogue

<p><i>Fiche Retour d'expérience</i></p>  <p>Pays de Grasse communauté d'agglomération</p> <p><i>Redonner du sens à l'action publique en ancrant les projets autour d'un dénominateur commun, issu de l'histoire du territoire</i></p>	<p><i>Retours d'expérience de deux territoires en Provence-Alpes-Côte d'Azur</i></p> <p>L'histoire du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse (06) est intimement liée à la filière des plantes à parfum, qui a structuré à la fois le paysage avec une agriculture spécialisée, l'économie autour des parfumeries, l'image avec un positionnement valorisant. C'est ce dénominateur commun qui permet de fédérer les entreprises et les collectivités, et sert de support à de nombreuses actions transversales.</p> <p>La démarche sur le Pays de Grasse n'a pas été structurée autour d'une étude spécifique : c'est le vécu des élus, entreprises, acteurs, qui sert de socle commun, de façon assez intuitive, autour de ce positionnement pour les projets, comme l'exemple de la reconversion du site AromaGrasse.</p> <p>L'agglomération souhaiterait aller plus loin : → Trouver des ambassadeurs (élus, entreprises) qui vont porter le message → Créer des liens entre l'économie, le tourisme, l'agriculture, la qualité de vie : ne pas rester sur les thématiques purement économiques, trouver des passerelles, des liens, formaliser des projets communs, etc.</p>
<p>Le processus engagé de requalification de la zone des Paluds sur Aubagne (13) dans le cadre de l'Atelier des Territoires initié par l'État est intéressant, au-delà des approches très techniques, car il a su fédérer l'ensemble des acteurs autour d'un bien commun : l'eau. http://www.atelier-territoires.logement.gouv.fr/</p> <p>Cette entrée thématique, via la question de la gestion de l'eau, très spécifique et très technique, a permis de mettre autour de la table tous les acteurs, dans un contexte de gouvernance complexe :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Un an de réflexion avec un groupe de travail élargi : ville d'Aubagne / Métropole / ASL / acteurs économiques + Organisation d'ateliers participatifs ville perméable → Véritable mobilisation qui a permis de poser un sujet de manière concrète, avec une étude-actions (feuille de route) portant sur les espaces publics <p>L'eau a été le point de départ pour passer à une vision de l'aménagement global et un projet partagé. L'étude initiale a démontré la nécessité d'avoir un plan d'actions avec des préconisations, des outils pour donner une méthode, mais surtout d'ouvrir les sujets vers une recherche de transversalité des interventions.</p> <p>TRANSVERSALITÉ :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Volet technique : gestion du risque par des actions concrètes → Volet patrimonial sur la gestion de l'eau / chemin de l'eau, support pour le redéploiement des modes doux, avec une végétalisation et désimperméabilisation d'espaces → Changement de perspectives : aller vers des changements d'usages, travailler sur les mobilités, notamment le développement de cheminements doux 	 <p>Aix MARSEILLE PROVENCE</p>  <p><i>L'eau comme fil conducteur Support d'une approche transversale partagée</i></p>
<p>A retenir...</p>	
<p>Les deux expériences montrent, par des approches différentes, que la définition d'un fil conducteur qui parle à tout le monde permet de fédérer les acteurs, même dans un contexte de gouvernance complexe.</p> <p>C'est un effet levier important dans les opérations de requalification et d'animation des parcs d'activités, car il permet à la fois d'élargir les sujets, parfois très techniques, pour arriver à une vision de l'aménagement du quartier (et au-delà) beaucoup plus globale. Cela permet d'inscrire le projet initial dans une vision élargie.</p>	
<p>Fiche réalisée pour la DREAL dans le cadre de l'étude « outils pour la requalification des zones d'activités »</p>	

Lancer une étude urbaine et économique globale



Conseil - bonnes questions à se poser pour rédiger un CCTP

- Le périmètre d'étude : bien appréhender les différentes échelles
- Cadrer les objectifs dans une perspective d'aménagement et d'intervention globale
- Éviter de segmenter l'étude pré-opérationnelle
- Les spécificités locales à bien faire ressortir

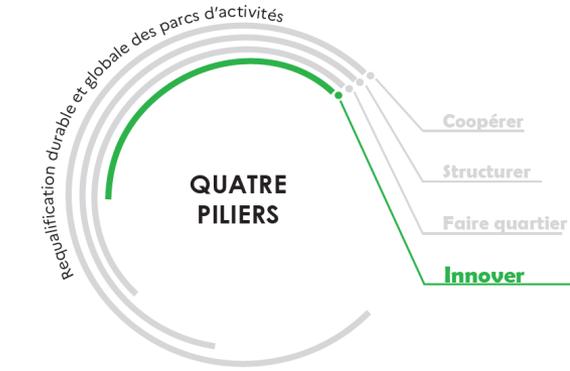


2 fiches « appui méthodologique »

- Aide à l'élaboration d'un CCTP pour la réalisation d'une étude globale de requalification
- REX - Mission de maîtrise d'oeuvre - réhabilitation de la zone d'activités des Iscles à Châteaurenard (13)



Les fiches-outils à prendre en compte pour élaborer le CCTP



R.8 Lancer une étude urbaine et économique globale

Fiche Retour d'expérience Aide à l'élaboration d'un cahier des charges pour la réalisation d'une étude globale de requalification d'un parc d'activités

Les phases de l'étude

- Temps 1 : cadrage préalable avec la collectivité / les acteurs économiques, compréhension des enjeux de territoire, du rôle / de la place du parc d'activités au sein de son territoire. Phase d'écoute et d'organisation de la gouvernance de l'étude
- Temps 2 : approche économique et marketing - appréhender l'image du territoire (atouts / points noirs), définir un fil rouge (cf. FICHE R.7)
- Temps 3 : analyse multi-thématiques aboutissant à réalisation d'un diagnostic prospectif global
- Temps 3 bis : analyse foncière (si non réalisée en amont) permettant de construire une base SIG intégrable
- Temps 4 : définition d'un projet global, reposant sur des ambitions qualitatifs, et permettant de créer (édifier) des indicateurs de performance qui serviront à évaluer ensuite la mise en oeuvre
- Temps 5 : déclinaison du projet en feuille de route déclinée spatialement et dans une temporalité de 10-15 ans, détail du programme avec élaboration de fiches-actions (modalités de mise en oeuvre dont élaboration d'études complémentaires - techniques, juridiques, budgets prévisionnels, partenariats et financements envisageables, etc.).

La concertation

L'étude doit permettre de (re)lancer une dynamique collaborative entre la collectivité, les entreprises (et leurs représentants - ASL, AFU, etc.), les partenaires économiques (CCI, CMA, etc.), les institutionnels (Etat, Départements, etc.) et les habitants.

Les attentes doivent être claires et cadrées dans le CCTP : objectifs attendus de la concertation, modalités (sans imposer forcément le formalisme pour laisser l'opportunité aux candidats de formuler des propositions, mais avec un cadre minimal à respecter : concertation lors de toutes les phases ou pas, les différents publics à cibler, etc.).

La concertation implique du temps (de préparation, d'animation, de debriefing), mais constitue une vraie plus-value pour la co-construction et l'acceptation du projet.

Types de rendus :

Le formalisme des rendus est important dans ce type d'étude : les visuels, illustrations, schémas, serviront dans les phases de concertation, et seront repris dans les supports de communication entre les élus et les habitants / entreprises.

Il peut être intéressant de demander aux candidats d'illustrer leurs offres par un carnet de références adaptées.

Compétences recherchées : privilégier les compétences et expériences dans la notation

- Obligatoires : Urbanisme - Foncier - Paysage - Environnement - VRD - architecture et bâti durable Concertation et démarche participative

Critères de sélection à indiquer : privilégier les compétences et expériences dans la notation

- Qualité et la pertinence de la note méthodologique en adéquation avec les objectifs décrits dans le cahier des charges = 40%
- Composition de l'équipe dédiée à la prestation complète, expériences des chefs de projets / références, carnet de références illustrées = 30%
- Prix de la prestation = 30%

Budget : le budget prévisionnel dépend fortement du périmètre du projet, de la complexité du territoire, du niveau de prestation attendu, et des volontés de concertation et d'association des acteurs

Enveloppes financières chiffrées à titre informatif :

- Zones de moins de 10 ha, un budget moyen qui peut être < 40 K€ si concertation peu importante et sans approche marketing
- Zones de 10 ha à 30 ha, un budget moyen de 40 K€ à 90 K€
- Zones de plus de 30 ha, un budget moyen > 50 K€

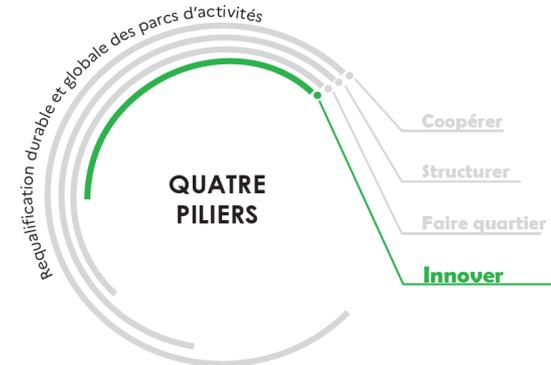
Durée de la mission

En fonction du niveau de prestation attendu : entre 9 mois et 1 an, voir 18/24 mois si approche marketing en phase 1

Direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Fiche réalisée pour la DREAL dans le cadre de l'étude ouverte pour la requalification des zones d'activités

Passer à l'opérationnel : l'aboutissement d'une démarche globale



10 fiches-outils élaborées autour de 3 thématiques

Faire de la zone d'activités un véritable quartier inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages

6 fiches-outils

Améliorer le fonctionnement du quartier d'activité en adéquation avec les usages

2 fiches-outils

(dont 7 sous-fiches)

Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises

2 fiches-outils

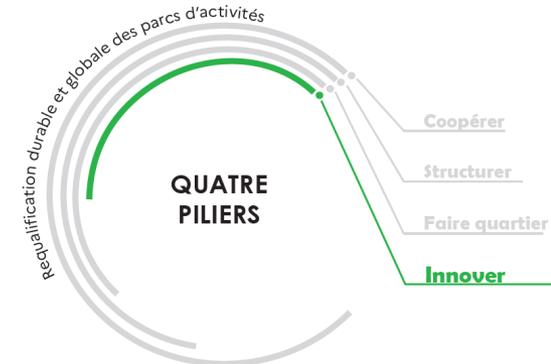


- Descriptif sommaire des interventions
- Exemples de coûts moyens (ratios)
- Retours d'expériences pour s'inspirer
- Conseils, points de vigilance
- Retombées indirectes sur le territoire
- Ressources à mobiliser - Liens pratiques
- Rappel des obligations réglementaires

Faire de la zone d'activités un véritable quartier inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages



1. Étude paysagère amont : comprendre comment le parc d'activités s'insère dans son environnement
2. Organiser et qualifier les espaces publics de la zone
3. Utiliser le végétal dans les espaces publics et place de la nature dans les ZAE
4. Faire de la gestion de l'eau pluviale un support de requalification urbaine
5. Limiter la consommation énergétique, valoriser les savoir-faire locaux
6. Favoriser la biodiversité dans les parcs d'activités avec des mesures de gestion adaptées



0.9 Faire de la zone d'activités un véritable quartier inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages

Fiche-Outil Utiliser le végétal dans les espaces publics : replacer la nature au cœur des projets

Enjeux Améliorer la qualité de vie et d'usage des ZAE
 Améliorer l'image globale des zones (marketing)
 Contribuer à maintenir les continuités écologiques
 Utiliser le végétal pour limiter les îlots de chaleur, limiter l'inondabilité

Descriptif sommaire
 Le végétal sous toutes ses formes participe à la composition paysagère des espaces urbains globalement et des quartiers d'activités plus spécifiquement.
 Il permet le tamponnage de l'eau pluviale, constitue des niches de biodiversité, permet la production de fraîcheur par ombrage et évapotranspiration, offre une qualité d'ambiance apaisée, etc.
 Le végétal est donc incontestablement nécessaire dans les quartiers dévolus aux activités économiques.

Les grands atouts de la végétalisation
 Amélioration du sentiment de bien-être pour les travailleurs
 L'accès aux espaces de nature en ville contribue directement à la santé publique en réduisant le stress, en favorisant l'activité physique, en améliorant le cadre de vie...
 Enrichissement du lien social et des relations de travail
 Les espaces publics paysagers, de par leur fréquentation et les activités qui s'y déroulent, renforcent localement la cohésion sociale. Ils créent des opportunités de contact et permettent de développer un sentiment de convivialité au sein de la zone d'activités.
 Conservation de la biodiversité
 Le maillage des espaces publics paysagers a un rôle essentiel à jouer pour la conservation de la biodiversité urbaine (flore, faune, habitats). En effet, les grands arbres et les haies sont des lieux de refuges, de nidification et de nourrissage très importants pour une grande partie de la faune en milieu urbain. La haie comme les arbres haute-tige proposent une structure de végétation diversifiée rare en ville et pourtant très riche écologiquement, en particulier pour les oiseaux, chiroptères et papillons.

Amélioration de la qualité de l'air
 La qualité de l'air est une préoccupation majeure en milieu urbain, dans un souci de protection de la santé publique et de l'environnement. De nombreux polluants sont concernés (SO2, NO2, CO2, particules fines). La présence de végétal dans les ZAE influence largement la qualité de l'air.

Écoulement des eaux et protection des sols
 Par sa contribution au cycle de l'eau et à son infiltration, la végétation urbaine constitue un atout contre les risques environnementaux, notamment les inondations, l'érosion des sols, la stabilité des sols par rapport aux nappes phréatiques, la pollution des eaux (phytoremédiation et phytodépuration).

Pré végétalisation de la zone PIOL2 à Mazan

Forêt végétalisée de la Zone d'activités des Herbiers en Vendée

Bassin de rétention pourvue par matérialisé avec des espaces de biodiversité et déambulateur pour la ZAE.

Fiche réalisée pour la DREAL dans le cadre de l'étude-outil pour la requalification des zones d'activités.

0.9 Faire de la zone d'activités un véritable quartier inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages

Fiche-Outil Utiliser le végétal dans les espaces publics : replacer la nature au cœur des projets

Régulation thermique
 De plus, la présence de végétal en ville contribue à une meilleure efficacité énergétique des bâtiments et la qualité de vie au sein des ZAE en réduisant l'effet d'îlot de chaleur urbain, très accentué par l'imperméabilisation des sols.

Les points à aborder
 A l'instar de la requalification des espaces publics, la végétalisation des ZAE dans le cadre de requalification devrait être réalisée en concertation avec les entreprises et leurs personnels.
 Associer les entreprises
 • Un espace public paysager est un véritable support de lien social. Il participe en cela à la vie de la zone d'activités et les travailleurs peuvent nourrir le projet de leurs expériences d'usages, de l'expression de leurs besoins et de leurs aspirations. Une bonne communication autour du projet est aussi garante d'une bonne appropriation ultérieure des lieux.
 • La mise en place d'une concertation ouverte permettra d'insuffler un dynamisme permettant d'envisager également la végétalisation des espaces privés en complément des requalifications entreprises par la collectivité.
 Associer les équipes d'entretien dès le début du projet
 Sensibiliser les usagers sur leur représentation des espaces paysagers
 • Les lieux d'expression de la végétation spontanée en ville et dans les zones d'activités font souvent l'objet de représentations collectives liées aux notions d'ordre et de propreté peu propices à l'installation spontanée du végétal.
 • Ces a priori peuvent être déconstruits par la sensibilisation et la pédagogie.

Proposer des espaces paysagers adaptés aux conditions locales
 Il convient de réaliser des espaces paysagers adaptés au climat local (principalement méditerranéen ou montagnard dans la région. La palette végétale doit donc être adaptée aux conditions de sécheresse et de chaleur propre à ces milieux mais aussi de vent (dessèchement) et parfois de froid dans les secteurs d'altitude.
 • Cette prise en compte est nécessaire notamment pour limiter les consommations d'eau, participer à la biodiversité locale par une végétation adaptée à la faune locale, limiter les entretiens, les maladies...
 • En conséquence, la plantation de végétaux adaptés aux contextes pédo-climatiques locaux permet de favoriser une diversité de milieux et d'ancrer la ZAE dans une réalité locale, de prolonger des spécificités, des trames végétales (haies, ripisylve, alignements...) de réemployer un vocabulaire végétal local.
 La gestion différenciée des espaces
 La gestion différenciée s'inscrit aujourd'hui comme le nouveau défi des gestionnaires, des jardiniers professionnels et amateurs.
 La gestion différenciée est une adaptation de la gestion d'un espace (conception, entretien) selon les caractéristiques du site et selon son environnement.
 La gestion différenciée des espaces verts permet par conséquent de :
 • réduire les dépenses liées à la réparation pour cause de maladies ou de parasites,
 • réduire la fréquence des tontes,
 • effectuer des économies d'eau,
 • diminuer les déplacements sur des sites moins entretenus,
 • réduire la consommation de carburant,
 • supprimer l'utilisation d'intrants comme les engrais ou les produits phytosanitaires.

Associer les équipes d'entretien dès le début du projet

Sensibiliser les usagers sur leur représentation des espaces paysagers

Les lieux d'expression de la végétation spontanée en ville et dans les zones d'activités font souvent l'objet de représentations collectives liées aux notions d'ordre et de propreté peu propices à l'installation spontanée du végétal.

Ces a priori peuvent être déconstruits par la sensibilisation et la pédagogie.

Végétalisation de la Zone d'activités des Deux Lions (Ladre et Ladré)

Stratégie de gestion différenciée des espaces (Commune de Villedahie, 61)

Fiche réalisée pour la DREAL dans le cadre de l'étude-outil pour la requalification des zones d'activités.

0.9 Faire de la zone d'activités un véritable quartier inscrit dans son territoire et accueillant une mixité d'usages

Fiche-Outil Utiliser le végétal dans les espaces publics : replacer la nature au cœur des projets

Accueil et préservation de la biodiversité
 Les espaces ouverts des ZAE peuvent être utilement ponctués de gîtes ou de cabanes à chauves-souris, à chouette... sur des arbres, en hauteur sur les bâtiments, au soleil, à l'abri des vents dominants et proches d'un point d'eau.
 Des hôtels à insectes proches des bandes enherbées, avec semis de plantes mellifères peuvent être installés.
 Ces installations remplissent deux objectifs : d'une part l'intégration de la biodiversité sur le site, mais aussi la sensibilisation des visiteurs à leur présence et les manières de les accueillir en milieu urbain. C'est pourquoi il est intéressant de disposer des panneaux explicatifs proche de ces installations. Exemple: les abris à chouettes installés dans la ZAE de PIOL 2 (Mazan-84)

Retour d'expérience

Retour d'expérience
 Pauvrenay (21) Zone d'activités de la Boulonnerie plantation d'un verges et implémentation de ruches gérées par l'association Reproduction de la ZAE de la Vigne aux Longes à Chilly-Mazarin (51)

ZAE de la Haute-Borne, Villeneuve-d'Azay (59) Création de jardins partagés au sein de la zone d'activités

ZAE de la Carbonnière, Burenilly (76)

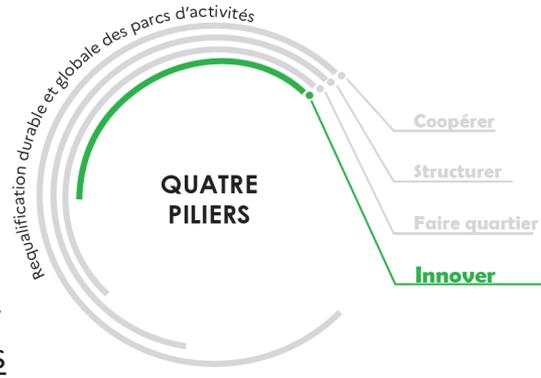
Coûts moyens (ratios)
 Le budget prévisionnel d'un projet d'espace public paysager doit être envisagé de façon globale. On pense de prime abord aux dépenses d'investissement qui recouvrent le montant des travaux et les frais d'honoraires du concepteur auxquels s'ajoutent les frais de réalisation de diverses prestations (plans topographiques, relevés de géomètres, inventaires floristiques et faunistiques préalables...)
 Au-delà, les frais de fonctionnement doivent être intégrés. Un projet d'espace public paysager commence à vivre à partir du jour de la réception. Le budget pour réaliser des missions de suivi et d'adaptation de l'ouvrage par le concepteur peut être anticipé. De plus, et l'enjeu est essentiel, le nombre de jardiniers nécessaires pour l'application des principes d'une gestion écologique soignée doit être estimé et les montants de rémunération et de formation évalués.
 Par ratio, il est possible d'estimer l'investissement pour la mise en place d'espaces paysagers qualitatifs de l'ordre de 20€ à 70€ par m2 végétalisés selon les travaux préalables à réaliser, la topographie, les divers contraintes et le niveau d'ambition envisagé.

Fiche réalisée pour la DREAL dans le cadre de l'étude-outil pour la requalification des zones d'activités.

Améliorer le fonctionnement du quartier d'activité en adéquation avec les usages



1. Améliorer le fonctionnement des espaces publics – éléments de méthodologie
2. Amélioration fonctionnelle : la qualité interne des voiries – 3 sous-fiches
Chaussée, dimensions et structure
Aménagements cyclables
Accessibilité de l'espace public et aménagements pour piétons
3. Intervention sur les différents réseaux – 4 sous-fiches
Assainissement Urbain
Eau Potable
Energie Fiche
Eclairage



O.14 Améliorer le fonctionnement du quartier d'activité en adéquation avec les usages

Fiche-Outil Amélioration fonctionnelle : la qualité interne des voiries

Enjeux Améliorer le fonctionnement urbain du quartier par une requalification des voiries internes

Descriptif
 La requalification des voiries internes à la zone d'activités peut permettre, sur la base d'une analyse des usages, des besoins et des objectifs fixés par le maître d'ouvrage, de rééquilibrer l'espace public accordé à la circulation des différents usagers.
 Pour appréhender les enjeux d'une requalification de voirie, il convient de considérer tous les usagers :
 Chaussée : dimensions et structures **Fiche 14.1**
 Aménagements cyclables **Fiche 14.2**
 Piétons et accessibilité **Fiche 14.3**

Coûts moyens (trajets)
 Les coûts indiqués ci-dessous sont donnés à titre indicatifs. Les coûts de travaux dépendent des quantités, des difficultés d'accès, du contexte local, etc. Une étude spécifique est obligatoire avant de s'engager sur un budget.

50	70	110	200	250	300
Reprise de zones asphaltées sans bordures	Reprise de zones en enrobé sans bordures	Reprise profils complets de voirie en enrobé y compris bordures	Reprise profils complets de voirie (travaux en béton)	Reprise profils complets de voirie (travaux de drainage ou dallage)	Reprise profils complets de voirie, trottoirs, passages de piétons et voirie en pavage ou dallage

Ressources à mobiliser - Liens pratiques
 CEREMA, Guide d'aménagement - voiries urbaines
<https://www.cerema.fr/fr/centre-ressources/boutique/genera/keywords=voirie>

Retours d'expériences pour s'inspirer
 Les requalifications de chaussées doivent être étudiées de manière homogène sur des tronçons de voirie en adéquation avec la mise en œuvre des engins d'application (éviter les petites zones de structures différentes).

Fiche établie pour la DREAL dans le cadre de l'étude « outils pour la requalification des zones déstructurées »

O.14 Améliorer le fonctionnement du quartier d'activité en adéquation avec les usages

Fiche-Outil Fiche 14 - Amélioration fonctionnelle : la qualité interne des voiries
 Fiche 14.1 : chaussée, dimensions et structure

Enjeux Améliorer le fonctionnement urbain du quartier par une requalification des voiries internes

Descriptif sommaire
 Les différentes couches composant la structure de la chaussée ont pour objectif de répartir la charge due à la circulation sur le sol support.
 Le correct dimensionnement des différentes épaisseurs permet de garantir la durabilité de la chaussée.
 Les différentes épaisseurs sont déterminées en fonction des hypothèses de trafic, de la caractérisation des matériaux en place par investigations géotechniques.
 Pour diminuer l'impact sur les ressources naturelles, le réemploi de matériaux de déconstruction peut être envisagé suite à une analyse GTR (Guide de Terrassement Routier) de classification des sols.
 La largeur de la voirie peut être imposée par le PLU. Autrement, il convient de déterminer selon le trafic poids-lourds.

Coupe transversale d'une chaussée
 Arase de terrassement
 Plate-forme de chaussée
 Couche de liaison
 Couche de base
 Couche de fondation
 Couche de forme
 Partie supérieure des terrassements
 Terrain naturel

Données / hypothèses à identifier :
 • Etat structurel de la chaussée
 • Trafic véhicules/poids lourds et évolution du trafic
 • Véhicule dimensionnant : poids lourds / pompier

Points de vigilance
 • Le maintien de l'accès pour les véhicules de défense incendie
 • Ne pas négliger le passage des véhicules d'entretien
 • Les bus sont des poids lourds, et les quais bus doivent faire l'objet d'un dimensionnement spécifique

Quelle largeur recommandée pour une voirie à double-sens de circulation ?
 • 5m recommandé ;
 • 5m50 - 6m en cas de croisement de PL réguliers ;
 • Jusqu'à 7m si fort trafic PL

Études complémentaires
 • CERU, Dimensionnement des structures des chaussées urbaines - <https://www.cerema.fr/fr>
 • Séttra - Remblayage des tranchées et refecton de chaussée : <https://www.chartes-qualite-ik.org/wp-content/uploads/2018/08/Remblayage-tranchées-SETTRA.pdf>
 • Caractérisation du risque amiante/HAP dans les enrobés bitumineux
 • Etudes géotechniques conformément à la norme NFP 94-500 (dites G1, puis G2 AVP-PRO)
 • Comptage véhicules légers et poids lourds

Fiche établie pour la DREAL dans le cadre de l'étude « outils pour la requalification des zones déstructurées »

O.14 Améliorer le fonctionnement du quartier d'activité en adéquation avec les usages

Fiche-Outil Fiche 14 - Amélioration fonctionnelle : la qualité interne des voiries
 Fiche 14.2 : aménagements cyclables

Enjeux Améliorer le fonctionnement urbain du quartier par une requalification des voiries internes intégrant des aménagements de voies cyclables

Descriptif sommaire
 La réalisation d'infrastructures cyclables répond à la demande croissante de déplacements en modes actifs et bas carbone, particulièrement pour les déplacements domicile-travail.
 Différents aménagements peuvent être envisagés selon le niveau et le type de trafic (VL et PL) et la vitesse pratiquée :

Vitesse pratiquée (km/h)	Trafic (véhicules par heure)	Aménagement	Dimensions min. recommandées
30	< 1000	Voie verte	Unidirectionnelle : 2m
	1000 à 4000	Bande cyclable	Bi-directionnelle : 3m
50	< 1000	Piste ou bande cyclable	1m50 hors marquage (50cm si stationnement)
	1000 à 4000	Piste ou bande cyclable	3m
70/80	< 1000	Piste ou bande cyclable	>1,25m accotements
	1000 à 4000	Piste ou bande cyclable	3m50 voie centrale

Dimensions type

Obligation réglementaire
 A l'occasion de travaux de rénovation ou de réalisation de voiries, des itinéraires cyclables pourvus d'aménagement doivent être prévus, conformément à l'article L228-2 du Code de l'environnement.

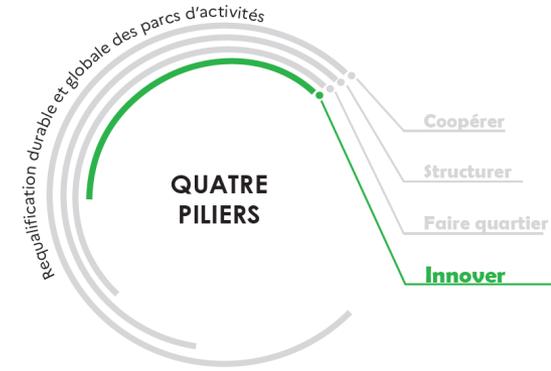
Ressources à mobiliser - Liens pratiques
 CEREMA - Rendre sa voirie cyclable, les clés de la réussite
<https://www.cerema.fr/fr>

Fiche établie pour la DREAL dans le cadre de l'étude « outils pour la requalification des zones déstructurées »

Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises



- Etat des lieux global et orientations stratégiques
Quelques préalables avant de se lancer dans des travaux
- Appréhender des notions de coûts des interventions sur le bâti
Positionner le curseur des travaux de rénovation



O.16 Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises

Fiche-Outil **Etat des lieux global et orientations stratégiques**

Du bâti fonctionnel mais peu performant

Composition 1 : En charpente métallique	
Couverture	Charpente métallique
Parois	Bardage métallique double peau : 2 bacs métalliques renfermant un isolant minéral ou polyuréthane en faible épaisseur (5 à 10 cm)
Toiture	Bac acier simple ou double peau (en système double peau, un isolant minéral ou polyuréthane est introduit entre les deux éléments métalliques)



Figure 20 Charpente métallique d'un bâtiment industriel à Plan d'Orgon (13). Livré en 2018. Source : site de l'entreprise Depuyte construction

Composition 1 : En charpente métallique	
Couverture	Charpente métallique
Parois	Bardage métallique double peau : 2 bacs métalliques renfermant un isolant minéral ou polyuréthane en faible épaisseur (5 à 10 cm)
Toiture	Bac acier simple ou double peau (en système double peau, un isolant minéral ou polyuréthane est introduit entre les deux éléments métalliques)



Figure 20 Charpente métallique d'un bâtiment industriel à Plan d'Orgon (13). Livré en 2018. Source : site de l'entreprise Depuyte construction

La plupart des bâtiments construits en ZAE présentent des systèmes constructifs simples, peu onéreux et facilement transformables. L'absence de réglementation thermique sur ces patrimoines a conduit à de très faibles performances thermiques énergétiques qui sont dans le cœur de cible du Décret Tertiaire et des prochains décrets issus de la Loi Climat et Résilience.

Points forts :

- forte évolutivité
- systèmes constructifs simples
- grands volumes avec hauteurs libres sous plafonds à valoriser
- bâtis profonds ou épais bénéficiant de lumière naturelle par linéaires de parois claires en imposte ou en sheds
- dalles basses sur terre plein avec forte inertie.

Points faibles :

- pas de conception bioclimatique
- pas de systèmes passifs pour le chauffage
- pas de protections solaires
- structure peu compatible avec installation toitures solaires
- très faible isolation thermique.

O.17 Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises

Fiche-Outil **Appréhender des notions de coûts des interventions sur le bâti**

Enjeux Positionner le curseur des travaux de rénovation

Descriptif

Différents types d'interventions sont décrites pour apporter une aide à la décision et des informations en terme de coûts moyens pour les entreprises en fonction des performances énergétiques.

RÉHABILITATION MINIMALE
 Niveau BBC RENOVATION SELON LA RT 2005

INTERVENTION SUR L'ENVELOPPE
 (toitures, murs et menuiseries extérieures)
 180 € HT / m²

INTERVENTION SUR LES SYSTÈMES
 (chauffage, ventilation, rafraîchissement)
 110 € HT / m²

POUR LES BÂTIMENTS D'UNE SURFACE
 > 1000 m²
 Décret tertiaire : 350 € HT / m²

RÉHABILITATION RESILIENTE
 D'UN BÂTI EN STRUCTURE MÉTALLIQUE SOUMIS AU CODE DU TRAVAIL

INTERVENTION SUR L'ENVELOPPE
 (toitures, murs et menuiseries extérieures)
 240 € HT / m²

INTERVENTION SUR LES SYSTÈMES
 (chauffage, ventilation, rafraîchissement)
 175 € HT / m²

POUR LES BÂTIMENTS > 1000 m²
 Décret tertiaire et solutions bas carbone : 550 € HT / m²



Sources photos : DOMENE SCOP

O.17 Intervenir sur le bâti en accompagnement auprès des entreprises

Fiche-Outil **Appréhender des notions de coûts des interventions sur le bâti**

RÉHABILITATION RESILIENTE
 D'UN BÂTI EN MAÇONNERIE ET CHARPENTE MÉTALLIQUE SOUMIS AU CODE DU TRAVAIL

INTERVENTION SUR L'ENVELOPPE
 (toitures, murs et menuiseries extérieures)
 370 € HT / m²

INTERVENTION SUR LES SYSTÈMES
 (chauffage, ventilation, rafraîchissement)
 215 € HT / m²

POUR LES BÂTIMENTS > 1000 m²
 Décret tertiaire et solutions bas carbone
 690 € HT / m²

RESTRUCTURATION RESILIENTE
 D'UN BÂTI EN MAÇONNERIE ET CHARPENTE MÉTALLIQUE / SOUMIS À LA RÉGLEMENTATION ERP

INTERVENTION SUR L'ENVELOPPE
 (toitures, murs et menuiseries extérieures)
 370 € HT / m²

INTERVENTION SUR LES SYSTÈMES
 (chauffage, ventilation, rafraîchissement)
 240 € HT / m²

POUR LES BÂTIMENTS > 1000 m²
 Décret tertiaire et solutions bas carbone : 780 € HT / m²



Sources photos : DOMENE SCOP



Points de vigilance, question à se poser

- Bien préparer sa stratégie avant de se lancer dans les travaux (fiche 16)
- Solliciter les dispositifs de travaux financés par des CEE

Ressources à mobiliser

- Réseau FAIRE
- Agences locales de l'énergie
- Certificats d'Economie d'Énergie
- Appels à Projet de l'ADEME ou de la Région SUD
- Crédit d'Impôts Rénovation pour les entreprises

Retours d'expériences pour s'inspirer

- Rénovation BBC et BDM OR du siège de la Métropole à Aubagne
- Transformation d'une ancienne menuiserie en école, Ecole Montessori en Avignon
- Rénovation de la salle de spectacle La Cartonnerie à La Friche la Belle de Mai à Marseille

UN OUTIL ÉVOLUTIF QUI S'INSCRIT DANS UNE ANIMATION RÉGIONALE QUI DOIT MONTER EN PUISSANCE



Direction régionale de l'environnement
de l'aménagement et du logement
Provence-Alpes-Côte d'Azur

Un **outil pédagogique** qui s'inscrit dans une démarche régionale autour de la requalification des parcs d'activités :

- Pour mieux accompagner les territoires (financements, montée en compétence de l'ingénierie)
- Qui doit se renforcer en termes d'animation

Un **outil évolutif** qui doit s'enrichir progressivement des retours d'expériences (en région et ailleurs) :

- Pour partager des bonnes pratiques et favoriser de nouveaux projets plus durables
- Pour favoriser des synergies entre territoires et écosystèmes économiques



Temps d'échanges

